

Beschlussvorlagen zur Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Kirchheim b. München am 18.06.2024

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Bayernwerk AG
- SWM-Infrastruktur Region GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Kath. Pfarramt
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- Landeshauptstadt München, Ref. Stadtplanung und Bauordnung
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Pliening
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- AFK Geothermie GmbH
- Energieagentur Ebersberg-München gGmbH

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, v. 05.07.2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, v. 11.07.2023
- Eisenbahn Bundesamt, v. 24.07.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, v. 04.07.2023
- IHK für München und Oberbayern, v. 25.07.2023
- Kabel Deutschland, v. 24.07.2023
- Staatliches Vermessungsamt, v. 18.07.2023
- Polizeiinspektion 27 Haar, v. 30.06.2023
- Gemeinde Aschheim, v. 19.07.2023

- Gemeinde Poing, v. 27.06.2023
- Gemeinde Vaterstetten, v. 28.07.2023
- OMV Deutschland GmbH, v. 21.06.2023
- Colt Technology Services GmbH – Bereich, v. 21.06.2023
- TenneT TSO GmbH - Bereich Süd, v. 21.06.2023
- Lumen Technologies Germany GmbH, v. 21.06.2023
- Arelion Germany GmbH, v. 22.06.2023
- euNetworks GmbH, v. 12.07.2023

➔ **Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

1. **Landratsamt München, Stellungnahme vom 25.08.2023**
2. **Landratsamt München - Grünordnung, Stellungnahme vom 02.08.2023**
3. **Landratsamt München – Immissionsschutz, Stellungnahme vom 25.07.2023**
4. **Landratsamt München - Naturschutz, Stellungnahme vom 01.08.2023**
5. **Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 27.06.2023**
6. **Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 24.06.2023**
7. **Ver- und Entsorgung München-Ost (gKu), Stellungnahme vom 12.07.2023**
8. **Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 28.07.2023**
9. **Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 04.07.2023**
10. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 05.09.2023**

1. Landratsamt München, Stellungnahme vom 25.08.2023

1. Ziff. 2. 2.2, 2. 2.3 und 2. 2.4: Der neu verwendete Passus „mit Nutzungsergänzungen“ ist jeweils herauszunehmen, da dieser zu unbestimmt ist (welche Betriebe genau ergänzen einen Einzelhandel?). U. E. ist die Zweckbestimmung der Sondergebiete mit der Bezeichnung „großflächiger Einzelhandel“ (SO 1 und 3) sowie „Einzelhandel“ (SO 2) ausreichend. Des Weiteren könnte es heißen, z. B. für SO 1: „großflächiger Einzelhandel, zulässig sind ... bzw. unzulässig sind...“.

2. Ziff. 2. 2.3.1: Für die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Nutzungen („für einen Getränkemarkt“ bzw. „für einen Drogeriemarkt“) gibt es keine Rechtsgrundlage. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben lässt sich jedoch weder als Festsetzung der Zweckbestimmung noch als Bestimmung der Art der Nutzung verstehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18).

Dies ist bei der Formulierung der Festsetzung ist entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bezug auf „einen“ Getränke- bzw. Drogeriemarkt müsste jeweils gestrichen werden (z. B. „mit einer Verkaufsfläche von bis zu 740 m² für Getränkemärkte“).

Des Weiteren werden Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zugelassen. Nach dem Grundsatzurteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10/04, sind Einzelhandelsbetriebe großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Da keine Legaldefinition des Begriffes der Verkaufsfläche existiert, ist es mitunter in der Praxis schwierig, beim Heranrücken an den Schwellenwert von 800 m² den Einzelhandel im Hinblick auf die Großflächigkeit abzugrenzen. Aus diesem Grund empfehlen wir, zur Klarstellung eine Verkaufsfläche für Drogeriemärkte festzusetzen, die eindeutig von den bisherigen 800 m² abruückt.

3. Ziff. 2. 3.5: In der Planzeichnung wird im SO 1 die Wandhöhe von 10 m abweichend in roter Farbe dargestellt. Dies müsste noch geändert werden.

4. Ziff. 2. 3.6: Das Planzeichen wird im SO 2 und SO 3 abweichend als schwarze Linie dargestellt. Die Darstellung müsste hier noch angepasst werden (graue Linie). Die Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen sollten zu den Baugrenzen noch vermaßt werden. Außerdem sollten die Baugrenzen zur eindeutigen Lagebestimmung noch zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie vermaßt werden.

5. Ziff. 2. 4.1: Entlang der Merowingerstraße im MU 3(1) wird in der Planzeichnung im Bereich der Baugrenze eine durchgehende blaue Linie verwendet. Wie bitten um Überprüfung und Korrektur bzw. um Erläuterung des Planzeichens in der Satzung.

6. Ziff. 2 4.2: Hier werden zahlreiche Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone, Terrassen, Erker usw. festgesetzt. Wir bitten um Überprüfung, ob diese bereits in der zulässigen GR nach Ziff. 2 3.1 berücksichtigt worden sind oder ob ggf. eine GR Überschreitungsregelung für diese Bauteile erforderlich ist.

7. Ziff. 2. 5: In den Teilbaugebieten MU 3(1) und MU 3(2) verlaufen die Baugrenzen zur Merowingerstraße auf der Straßenbegrenzungslinie. Die in diesen Bauräumen eingezeichneten geplanten Gebäude reichen bis an die Straßenbegrenzungslinie heran. Wir weisen darauf hin, dass mit der Festsetzung einer Baugrenze grundsätzlich ein Grenzabstand einzuhalten ist. Die geplante Grenzbebauung ist planungsrechtlich nur durch eine Regelung zur Bauweise oder durch Festsetzung einer Baulinie möglich. Nur damit kann ein Vorrang gegenüber dem Abstandsflächenrecht ermöglicht werden. Aus diesem Grund sollte hier entweder ein Grenzsanbau zugelassen bzw. vorgeschrieben oder eine Baulinie festgesetzt werden.

8. Ziff. 2. 6.3: Für die Bezeichnung „private, öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche“ gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht, da die Widmung von Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern nach Straßen- und Wegerecht erfolgt. Im Bebauungsplan können nur die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. In diesem Fall müssten öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden mit dem Zusatz „Hinweis: öffentlich gewidmeter Eigentümerweg“. Wir weisen darauf hin, dass es bei der Unterscheidung von Verkehrsflächen nicht auf die Eigentumsverhältnisse ankommt.

9. In diesem Zusammenhang bitten wir insbesondere um Überprüfung der als Eigentümerweg gekennzeichneten Fläche zwischen den Teilbaugebieten MU 3(1) bzw. MU 3(2) und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Merowingerstraße. Falls es sich hierbei um eine private Verkehrsfläche handeln sollte, weisen wir darauf hin, dass in diesem Fall die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, da sich die Abstandsfläche nur dann auf eine öffentliche Verkehrsfläche verlagern

kann, wenn diese unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (vgl. Busse/Kraus/Hahn, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 6 Rn. 86). Wir verweisen hierzu auch auf Ziff. 7 unserer Stellungnahme. Darüber hinaus wäre auch der Anschluss der Teilbaugebiete an die öffentliche Straßenverkehrsfläche - und somit die planungsrechtliche Erschließung - nicht gegeben.

10. Ziff. 2. 6.5: Das Planzeichen (Anbauverbotszone) ist im Bebauungsplan unter eigener Überschrift als „nachrichtliche Übernahme“ zu erläutern (s. § 9 Abs. 6 BauGB). Auch das Planzeichen Ziff. 3. 8.1 (Bodendenkmal) müsste unter dieser Überschrift aufgeführt werden.

11. Ziff. 2. 8.2: Im Entwurf der parallel durchgeführten 32. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Dementsprechend ist die Fläche auch im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die derzeitige Bezeichnung „zu begrünender Grundstücksanteil zur Durchgrünung“ ist hier irreführend.

Außerdem ist noch festzusetzen, ob es sich um eine öffentliche oder private Grünfläche handelt. Da die Grünfläche der Allgemeinheit dienen soll (vgl. Planzeichen Ziff. 2. 11.1), müsste es sich u. E. um eine öffentliche Grünfläche handeln. Bei der notwendigen Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis an und nicht auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse an der Grünfläche.

12. Ziff. 2. 10.2: Im SO 3 entspricht der Verlauf des Planzeichens nicht der Abbildung auf S. 55 der schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2022. Wir bitten um Überprüfung und Korrektur.

13. Ziff. 2. 10.4: Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung des Planzeichens in der Planzeichnung von den Darstellungen in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 57 abweicht (z. B. keine Verwendung im SO 1). Wir bitten, dies zu überprüfen.

14. Ziff. 2. 11.1: Für die Festsetzung gibt es unserer Auffassung nach keine Ermächtigungsgrundlage im Bauplanungsrecht. Das Planungsziel der Gemeinde kann jedoch durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erreicht werden (siehe Ziff. 12 unserer Stellungnahme). Das Planzeichen ist aus der Satzung zu streichen.

15. Ziff. 2. 12.1.1.: Gegenüber dem im letzten Verfahrensschritt vorgelegten Planentwurf ist die Zulässigkeit von Sheddächern in den Teilbaugebieten MU 1(2) und MU 2(2) entfallen. Demnach wären hier ausschließlich Flachdächer zulässig. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung, da in der Rahmenplanung für diesen Bereich Sheddächer dargestellt sind.

16. Ziff. 2. 12.7: Hier sollte es klarstellend „in ihrer zum Einreichungszeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung“.

17. In der Begründung sollte noch eine (tabellarische) Flächenbilanz ergänzt werden, aus der die Fläche des Geltungsbereiches, der Verkehrsflächen, die einzelnen Flächen der urbanen Gebiete mit ihrer Summe, die Flächen der Sondergebiete mit ihrer Summe usw. hervorgehen. Weiterhin empfehlen wir, die zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie deren zulässige Überschreitungen tabellarisch in der Begründung aufzuführen.

Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Beschlußvorschlag

Zu 1. und 2.

Der Anregung wird entsprochen, der Zusatz „mit Nutzungsergänzungen“ entfällt.

Die weiteren zulässigen Nutzungen werden wie vorgeschlagen formuliert:

Die Begrenzung der Verkaufsflächen wird nicht mehr auf jeweils „einen“ Markt bezogen.

Die Flächenbegrenzung für Drogeriemärkte wird eindeutig mit Verkaufsfläche 799 m² festgesetzt.

Die Formulierungen lauten somit:

„Im SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.350 m² zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Im SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 740 m² für Getränkemärkte sowie bis zu 799 m² für Drogeriemärkte zulässig, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zudem sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig.

Im SO 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.440 m² zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zudem sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig.“

Zu 3.

Wird redaktionell angepasst.

Zu 4.

Wird redaktionell angepasst.

Bemaßungen zu den unterschiedlichen Bereichen, sowie zu Straßenbegrenzungslinien werden ergänzt. Zu Grundstücksgrenzen ist eine Bemaßung nicht möglich, da diese noch nicht festgelegt sind.

Zu 5.

Wird redaktionell gem. Planzeichenverordnung korrigiert.

Zu 6.

Mit den außerhalb der Baugrenzen zulässigen Bauteilen darf die max. zulässige GR bzw. GF nicht überschritten werden. Die Festsetzung Ziff. 2.4.2 ist um diesen Hinweis zu ergänzen.

Zu 7.,8. und 9.

Verkehrsfläche:

Der Anregung wird entsprochen und die, bisher als „private, öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen“ festgesetzten Eigentümerwege werden als „öffentliche

Verkehrsflächen“ mit Hinweis *„öffentlich gewidmete Eigentümerwege“* festgesetzt.

Abstandsfläche:

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nun die Lage der Abstandsflächen im öffentlichen Straßenraum möglich.

Grenzausbau

Die Festsetzung von Baugrenzen ist, alternativ zur Baulinie bewusst gewählt, um eine Flexibilität in der Bauflucht zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen geregelt. Überall wo Baugrenzen keine, bzw. geringere Abstände zu öffentlichen Verkaufsflächen aufweisen dürfen Gebäude ohne, bzw. mit einem geringen Grenzabstand wie dem ansonsten geltenden Mindestabstand von 3,0 m errichtet werden.

Zu 10.

Ein Absatz mit der Überschrift *„Nachrichtliche Übernahmen“* wird ergänzt. Die Planzeichen Ziff. 2.6.5 (Anbauverbotszone) und 3.8.1 (Bodendenkmal) werden hier zugeordnet.

Zu 11.

Die Bezeichnung der Grünflächen unter der Ziffer 2.8.2 wird wie folgt geändert:

„öffentliche Grünfläche als Parkanlage“ mit Hinweis *„im Privatbesitz“*

Das sonstige Planzeichen unter Ziffer 2.11.1 *„Zum Zwecke der Erholung zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit“* kann damit entfallen.

Die Festsetzung zu diesen Grünflächen wird wie folgt ergänzt:

„Innerhalb der Grünfläche zulässig sind Spielplätze, offene bauliche Anlagen (s. Festsetzung 4.5), sowie Zaunanlagen (s. Festsetzung 4.4). Ebenso zulässig sind Tiefgaragen mit Technikräumen, sowie zugehörige Aufgangsbauwerke, Lichtschächte und technische Anlagen wie z.Bsp. Lüftungs- und Entrauchungsschächte (s. Festsetzung 4.4)“

Zu 12. Und 13.

Wird redaktionell angepasst.

Die Anpassung ist im Plan darzustellen.

Zu 14.

Siehe Punkt 11 – das Planzeichen kann entfallen.

Zu 15.

Im MU 2(2) sind die nun definierten Satteldächer zulässig.

Im MU 1(2) können die Sheddächer erhalten bleiben. Die Schraffur (Planzeichen 2.12.1.1.1) wird hier ergänzt.

Zu 16.

Wird redaktionell angepasst.

Zu 17.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

2. Landratsamt München - Grünordnung, Stellungnahme vom 02.08.2023

Zu 2.8 Grünordnung allgemein

Aufgrund aktueller Erkenntnisse bitten wir darum, statt „Wuchsklasse“ in allen folgenden Festsetzungen die Bezeichnung „Wuchsordnung“ zu verwenden und diese einmal (unter Ziffer 2.8.4.1) näher zu erläutern, damit die Einteilung der Gehölze nach ihrer Endwuchshöhe eindeutig definiert ist. Wuchsordnung entspricht auch eher der Freiflächengestaltungssatzung, in der die verkürzte Form „Ordnung“ verwendet wird.

Zu 2.8.1.2

Damit hier die Ersatzpflanzungen für zu erhaltende und zu pflanzende Gehölze gleichermaßen gesichert sind, raten wir zu folgender Formulierung:

Alle nachfolgend grünordnerisch zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.

Zu 2.8.1.5

Wir bitten um Überprüfung, auf welche Sätze der Freiflächengestaltungssatzung sich die Abweichungen beziehen. Was genau soll hier abweichend geregelt werden? Anfahrtschutz ist ebenso wichtig wie die Tiefe von 1,5 m der Pflanzflächen/Baumgruben.

Die Festsetzung der Lage der zu pflanzenden Bäume kann aus Sicht der Grünordnung auch zusätzlich festgelegt werden, ohne von Abweichungen zur Satzung zu sprechen.

Aus fachlichen Gründen raten wir dringend davon ab, hier kleinere und weniger tiefe Baumgruben festzusetzen. Die Freiflächengestaltungssatzung regelt ein absolut wichtiges Minimum an spartenfreiem Wurzelraum, von dem insbesondere bei Baumpflanzungen an befestigten Flächen nicht abgewichen werden sollte.

Eine Abweichung von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bei der Formulierung „je fünf Stellplätze“ nicht erkennbar. Die Formulierung in der Freiflächengestaltungssatzung kommt dem Verständnis der Grünordnung auf dieselbe Anzahl von Bäumen.

Die Abweichung in der Mindestpflanzqualität mit einem Stammumfang von 20/25 cm ist zu befürworten.

Textvorschlag:

Die nach der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim an Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind in max. 3,0 m Entfernung zu Stellplätzen zu pflanzen. Es sind (abweichend von der Freiflächengestaltungssatzung) standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mB, Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen.

Zu 2.8.4.1

In Bezug zur ersten Anmerkung bitten wir um folgende Änderung:

Zu pflanzender Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung (mehr als 20 Meter Endwuchshöhe bzw. zwischen 10 und 20 m Endwuchshöhe)

Zu 2.8.4.2

Falls die zu erhaltenden Bäume bei Ausfall abweichend von der Baumschutzverordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mB, Stammumfang 20/25 cm nachgepflanzt werden sollten, könnte dies hier ergänzt werden. Ansonsten reicht ein Verweis auf die Baumschutzverordnung. Wir bitten um Ergänzung der Variante A) oder B), damit die vorgeschlagene Formulierung unter 2.8.1.2 Sinn ergibt.

A) Zu erhaltender Baum, bei Ausfall gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen
Oder

B) Zu erhaltender Baum, bei Ausfall in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mB, Stammumfang 20/25 cm nachzupflanzen

Beschlußvorschlag

Zu 2.8 Grünordnung allgemein

Der Anregung wird entsprochen und der Begriff „Wuchsklasse“ in allen folgenden Festsetzungen in „Wuchsordnung“ geändert.

Der Begriff „Wuchsordnung“ wird in der Ziffer 2.8.4.1 näher erläutert (s. Ergänzung gem. Anregung zu Ziffer 2.8.4.1)

Zu 2.8.1.2

Die vorgeschlagene Formulierung wird übernommen.

Zu 2.8.1.5

Die Abweichung betrifft die Standorte der zu pflanzenden Bäume (Standort soll auch außerhalb der Flucht der Stellplätze, in bis zu max. 3.0 m Entfernung möglich sein), sowie die Mindestpflanzqualität (STU 20/25 statt STU 18/20). Die Tiefe der Baumgruben bleibt wie vorgeschlagen bei 1,50m.

An der getroffenen Festsetzung wird mit Ausnahme der Baugrubentiefe (wird auf 1,50m festgesetzt) festgehalten.

Zu 2.8.4.1

Die vorgeschlagene Formulierung wird übernommen.

zu 2.8.4.2

Die Festsetzung Ziffer 2.8.4.2 wird wie vorgeschlagen (Variante A) ergänzt.

3. Landratsamt München – Immissionsschutz, Stellungnahme vom 25.07.2023

1. Für die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude an der Merowinger und Übrerrheimer Straße, welche gegenüber von Wohnbebauung errichtet werden sollen (insbesondere MU1(1)) wird zur Vermeidung von reflexionsbedingter Erhöhung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm empfohlen, eine Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung aufzunehmen.

2. 10.4 redaktionell: ...45 dB(A) nachts im SO2/SO3...

3. SO 1 auch in der Überschrift der Festsetzung 10.4 gegen SO 2 austauschen!

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung ist gem. Rücksprache mit dem Büro Hentschel vom 11.10.2023 nicht zwingend notwendig und in der Umsetzung schwierig. Auf eine solche Festsetzung soll daher verzichtet werden.

Die redaktionellen Hinweise werden entsprechend angepasst.

4. Landratsamt München - Naturschutz, Stellungnahme vom 01.08.2023

Wir bitten folgende Hinweise aufzunehmen:

- Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.
- Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarnten.de/glasanflug.htm>).

Beschlussvorschlag

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Vogelschutzglas und Gehölzbeseitigung bereits enthalten (s. Hinweis Pkt. 11.2 und 11.3).

5. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 27.06.2023

Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 14/K sowie die 32. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2023/21.03.2023 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn unsere Stellungnahme vom 27.07.2022 mit AZ S231 0-4622.0-4621.0 im weiteren Verfahren weiterhin beachtet wird.

Die Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG sowie die freizuhaltenden Sichtfelder wurden im Plan dargestellt.

Beschlussvorschlag

Die in der Stellungnahme vom 27.07.2022 angeregte Optimierung des bestehenden Lichtsignalplanes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit dem Staatlichen Bauamt ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

6. Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 24.06.2023

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-servicecenter.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

2. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

3. Starkregen:

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

4. Niederschlagswasser und Auffüllungen

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. belastete Auffüllungen) ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Objektplanung zu beachten.

7. Ver- und Entsorgung München-Ost (gKu), Stellungnahme vom 12.07.2023

Sämtliche Bestandsgrundstücke verfügen bereits über einen Anschluss an unsere Einrichtungen. In den bestehenden öffentlichen Straßen (z.B. Merowinger Straße und Fraunhofer Straße), die das Gebiet erschließen, liegen bereits unsere öffentlichen Kanäle/Wasserversorgungsleitungen. Die Verlegung zusätzlicher öffentlicher Kanäle/Wasserversorgungsleitungen ist nicht erforderlich und nicht geplant. Ein Anspruch auf Ausweitung der Kanal- und Wasserinfrastruktur besteht nicht. Sollte dies gewünscht werden, ist mit VE|MO vorab eine Sondervereinbarung (§ 7 EWS, § 8 WAS) abzuschließen.

Wenn für ein ungeteiltes, bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und Trinkwasserversorgung angeschlossenes Grundstück, weitere Anschlüsse gewünscht werden, sind sämtliche Kosten, auch die im öffentlichen Straßenbereich, vom Grundstückseigentümer zu tragen.

VE|MO verlegt keine Kanäle und Wasserleitungen in private Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen). Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden. Nachweise für die rechtliche Sicherung hat der Grundeigentümer, VE|MO vorzulegen.

Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.

Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstücksentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigung dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob Ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen weder überpflanzt noch überbaut werden. Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, wird verwiesen. Kontrollschächte müssen stets zugänglich sein.

Abschließend verweisen wir auf unserem nach dem Trennsystem aufgebauten Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf (nach § 14 Abs. 1 EWS).

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

8. Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 28.07.2023

In der gestrigen Gemeinderatssitzung am 27.07.2023 wurden die oben genannten Bauleitplanverfahren behandelt. Es wurden folgende Beschlüsse, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat, gefasst:

zum BP Nr. 14/K

„Die Gemeinde Vaterstetten verweist auf den Beschluss vom 26.07.2022 zum Thema Verkehr. Soweit die verkehrlichen Auswirkungen nicht gutachtlich geklärt sind, wird der Aufstellung des B-Plan 14/K „Campus Kirchheim“ nicht zugestimmt.“

Das Gebiet löst laut Verkehrsgutachten einen zusätzlichen Neuverkehr in Höhe von 4.029 Kfz/Fahrten aus. Verkehrliche Auswirkungen auf die Gruber Straße in Richtung A 94 und den Knotenpunkt Gruber Straße/ Nordspange/ A 94 sind darin nicht dargestellt. Durch die langjährigen Bauarbeiten auf der A 99 und Staus durch Verkehrsunfälle ist das Ausweichen auf die A 94 zu erwarten. Das Mobilitätskonzept betrachtet das Plangebiet, es werden aber nicht alle Bewohner ortsnah arbeiten. Das Verkehrsgutachten ist um die verkehrlichen Auswirkungen des Knotens Kirchheimer Straße/Gruber Straße sowie des Knotens Gruber Straße/Nordspange/Anschlussstelle A 94 in Bezug auf den Istzustand, den Prognose-Nullfall sowie den Planfall an den jeweiligen Knotenpunkten zu ergänzen. Die Verkehrszunahme in der Gruber Straße könnte auch lärmbezogene Auswirkungen auf nahegelegene Immissionsorte (Mischnutzung mit Wohnen an der Heimstettener Str. 9) haben.

Sollte zu den o.g. Knotenpunkten keine Stellungnahme vorgelegt werden, welche die verkehrlichen Auswirkungen ermittelt und bewertet, sehen wir ein Abwägungsdefizit gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB sowie einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot § 2 Abs. 2 BauGB. Zudem weisen wir die Gemeinde Kirchheim auf die Leitziele des Vereins Verein

Stadt und Land München Ost e.V hin. Ziel ist u.a. bei der Entwicklung der Leistungsfähigkeit und des Ausbaus der Verkehrsinfrastruktur im Münchener Osten zusammenzuwirken, um längerfristig ein Bewusstsein für gemeinde- und landkreisübergreifende verkehrliche Ursachen- und Wirkungszusammenhänge zu schaffen. Im Rahmen der Siedlungsentwicklungen - Bauleitplanverfahren - können und müssen durch die beteiligten Kommunen die Weichen gestellt werden, ernsthaft an einer gemeinsamen Optimierung der Verkehrssituation im Münchener Osten zu arbeiten. Hierzu gehört auch die aus den Wohn- und Gewerbeausweisungen resultierenden Verkehrszunahmen an Knotenpunkten, welche auch die Nachbarkommunen tangieren, offen darzulegen und bei etwa erforderlichen Ausbaumaßnahmen mitzuwirken bzw. entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme in städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten zu treffen.“

Beschlussvorschlag

Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren liegt das Verkehrsgutachten, Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Haar vom 17.12.2021 vor. Zu den Einwänden, bzw. Anregungen der Gemeinde Vaterstetten liegt von Seiten des Gutachters eine Stellungnahme vom 31.08.2023 mit folgendem Fazit vor:
„Die Entwicklung des Campus Kirchheim hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Anschlussstelle Parsdorf. Die derzeit eventuell auftretenden Verkehrsmengenmehrungen sind vermutlich auf die derzeit sich im Umbau befindliche A 99 und die damit einhergehenden Behinderungen des Verkehrsflusses zurückzuführen.“

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

9. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 04.07.2023

- Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge ausgelegt sein. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Auf eine ausreichende Löschwasserversorgung ist zu achten (u.a. vorhandenen Löschbrunnen erüchtigen)
- Der Baum- und Pflanzenbestand ist so zu wählen, dass Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit ungehindert Zufahrt haben.
- Bis zur Hochhausgrenze ist der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (Drehleiter mit Korb DLA (K) 23/12) möglich. Für diese Möglichkeit müssen ausreichende Aufstell-, Bewegungsflächen und Zufahrten geschaffen werden.
- Gebäude mit einer großen Anzahl an Geschossen und damit einer großen Anzahl an Personen stellen im Brandfall eine schwierige Aufgabe für alle Rettungskräfte dar [Evakuierung, Entrauchung, Löschwasserversorgung in den Stockwerken (nasse Steigleitung)]. Dies ist ein personal-intensiver Einsatz mit hoher Belastung für die voll ausgerüsteten Trupps bei einem Aufstieg über die Treppen]. Durch diese Situation ist es notwendig, die Einsatztaktik anzupassen und die Feuerwehr ergänzend auszurüsten.

Beschlussvorschlag

Baumstandorte sind mit Planzeichen 8.4.1 festgesetzt. Die Standorte der planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind, parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen, um bis zu 10 m veränderbar, soweit der Charakter (z.B. Baumreihe, Baumgruppe) erhalten bleibt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 05.09.2023

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 14/K nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordination mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

B. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

1. Schneider & Kollegen Rechtsanwälte, Stellungnahme vom 28.07.2023

Unter Fortführung der anwaltlichen Vertretung unserer Mandantschaft, der Familie xxx als Eigentümer und Betreiber des Räter-Einkaufs-Zentrums (nachfolgend: REZ) im Ortsteil Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München, bestehend aus

Hinweis:

Die Aufzählung wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gestrichen

tragen wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft im Rahmen des Verfahrens der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende

Einwendungen, Bedenken und Anregungen

zur aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ vor:

1. Sachverhalt

Es geht um die Fortführung der Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim zum Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“.

1.1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Konkret geht es um die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Gem. Bekanntmachung der Gemeinde Kirchheim vom 14.06.2023 erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom Montag, dem 26.06.2023 bis einschließlich heutigem Freitag, dem 28.07.2023.

Während dieser Auslegungsfrist können Einwendungen sowie Anregungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen werden.

1.2. Konflikte zwischen REZ und dem „Campus Kirchheim“, die im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 23.08.2022 gerügt wurden, bestehen unverändert

Mit vorgehendem Einwendungsschreiben vom 23.08.2022 wurde bereits im Rahmen der vorgehenden, frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB namens und im Auftrag unserer Mandantschaft, der Inhaber und Betreiber des seit Jahrzehnten eingerichteten und betriebenen Räter-Einkaufs-Zentrums (REZ) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München, das seit Jahren das etablierte Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde bildet und der Eigentümer der bebauten und gewerblich genutzten Eigentumsgrundstücke ist, Stellung genommen und Einwendungen vorgetragen.

Es wurde bereits im Rahmen dieses Einwendungsschreibens vom 23.08.2022, auf das wir erneut vollumgänglich Bezug nehmen, vorgetragen, dass in den festgesetzten urbanen Gebieten im Sinne des § 6a BauNVO mit der Bezeichnung „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“, „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie „MU 2/4“, „MU 3/1“ und „MU 3/2“ mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulässig sind, die in Konkurrenz zum REZ treten und zu Konflikten mit der REZ führen, die dessen Funktionsfähigkeit gefährden.

Nach bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 8.05). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² nicht großflächig sind und dementsprechend tatbestandlich nicht § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, sondern beispielsweise § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO unterfallen.

Im Ergebnis sind nach dem aktuellen Entwurf des B-Planes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ in den sonstigen Sondergebieten „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1.350 m² bzw. 1.440 m² und in den urbanen Gebieten mit Ausnahme des „MU 2/4“ nach wie vor Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m² zulässig.

Es wurde und wird erneut vorgetragen, dass das REZ ein die Familienexistenz sichernder, eingerichteter und ausgeübter Grundstücksverwaltungsbetrieb auf den vorgenannten Eigentumsflächen unserer Mandantschaft ist, der sich in den letzten Jahrzehnten ständig weiterentwickelt hat, und sich auch künftig weiterentwickeln kann.

Beweis: Augenschein

Im REZ befinden sich seit Jahrzehnten

- Einzelhandel mit den Anker- und Magnetmietern
 - o EDEKA (Vollsortimenter-Supermarkt) mit ca. 1.092 m² Verkaufsfläche,
 - o ROSSMANN (Drogerie-Markt) mit ca. 750 m² Verkaufsfläche,
 - o PENNY-MARKT (Discounter) mit ca. 799 m² Verkaufsfläche
- kleinflächiger Einzelhandel (mit Einheiten von ca. 50 m² bis 490 m² Fläche),
- Dienstleister (mit Einheiten von ca. 30 m² bis 210 m² Fläche),
- Gastronomie sowie
- Ärzte und Heilberufe.

Beweis: Augenschein

Das REZ ist von der vorgesehenen aktuellen Planung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ nach wie vor nachteilig betroffen.

Die nachteilige Betroffenheit unserer Mandantschaft rührt insbesondere daher, als die Gemeinde Kirchheim b. München in dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ Festsetzungen zum großflächigen als auch zum -kleinflächigen- Einzelhandel aufnehmen will, die sich nachteilig auf das REZ auswirken werden, weil die konkrete Gefahr besteht, dass die seit Jahren vorhandenen Mieter des REZ durch die neue Planung der Gemeinde zum „Campus Kirchheim“ hingezogen und vom REZ abgezogen werden. Dies gilt insbesondere für die Ankermieter, und als Folge auch entsprechend für die „kleinen“ Einzelhändler und Dienstleister des REZ. Damit einhergehend verringert sich damit sukzessive auch die im REZ einkaufende Bevölkerung.

Diese neu entstehenden Einzelhandelsflächen im „Campus Kirchheim“ stehen zwingend in unmittelbarer wettbewerbsrechtlicher Konkurrenz zum REZ. Letztendlich wird das REZ neben einem derartig neu gestalteten „Einkaufsparadies“ nicht bestehen können. Insbesondere auch im Hinblick auf die viel bessere Erreichbarkeit mit dem Auto.

Unsere Mandanten nehmen daher nicht nur ihr Recht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung als Öffentlichkeit im vorliegenden Bauleitplanverfahren Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ wahr, sondern insbesondere ihre Beteiligungsrechte zum Schutz ihres Grundeigentums und zum Schutz ihres eingerichteten und ausgeübten Grundstücksverwaltungsbetriebes gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie Art. 103 Bayerische Verfassung (BV). Denn insoweit ist die xxx mit ihrem Grundeigentum und dem eingerichteten und ausgeübten Grundstücksverwaltungsbetriebs unmittelbar und konkret durch die neue Planung in ihrer Existenz gefährdet.

1.3. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung

Obwohl wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB umfangreiche Einwendungen vorgetragen haben, wurden diese seitens der Gemeinde Kirchheim nicht hinreichend gewürdigt und im Rahmen der Abwägung nicht beachtet.

Wir rügen die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung.

Im Rahmen der aktualisierten Bebauungsplanung setzen sich die Konflikte, insbesondere die Konflikte zwischen den festgesetzten Nutzungen in den urbanen Gebieten, wonach mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m² zulässig sind, einerseits sowie zwischen den Festsetzungen bzgl. eines neuen Drogeriemarktes mit 800 m² andererseits und dem

ingerichteten und betriebenen seit Jahren etablierten Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde, dem Räter-Einkaufs-Zentrum (REZ) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München fort.

In der aktualisierten Begründung des Bebauungsplanes, Seite 18 wird zwar ausgeführt:

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

In der aktuellen Bebauungsplanung findet sich eine solche Begrenzung nicht wieder. Stattdessen sind in sämtlichen festgesetzten urbanen Gebieten, mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m² durchgängig zulässig.

Obwohl seitens der Gemeinde Kirchheim in der Vergangenheit angekündigt wurde, dass eine sog. Negativliste im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, um eine Konkurrenzsituation zu den bestehenden Ortskernen, insbesondere zum eingerichteten und betriebenen seit Jahren etablierten Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde, dem Räter-Einkaufs-Zentrum (REZ) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München zu vermeiden,

„Keine Konkurrenz zu den bestehenden Ortskernen in Kirchheim und Heimstetten

Nicht nur allgemein soll die Mischung der verschiedenen Funktionsbereiche das Quartier prägen, auch innerhalb der einzelnen Gebäude sollen mehrere Nutzungen untergebracht sein, wie Ernst erläutert: In den Untergeschossen sind beispielsweise Läden, Cafés oder kleine Manufakturen geplant, in den darüber liegenden Stockwerken findet sich Platz für Wohnungen.

Das neue Quartier soll dabei jedoch keine Konkurrenz zu den bestehenden Ortskernen in Kirchheim und Heimstetten bilden, sagt Bürgermeister Böttl - im Gegenteil: Eine Negativliste soll dafür sorgen, dass nur Gewerbeformen, die es in keinem der beiden Zentren gibt, auf dem Campus Kirchheim Einzug erhalten. "Ich erwarte mir durch das neue Viertel auch eine Belebung der alten Ortskerne." Denn durch eine gute Anbindung an die restliche Gemeinde soll die Kaufkraft der neuen Bewohner dem gesamten Ort zugutekommen.

Auch allgemein müssen die Planungen für den Campus Kirchheim im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde betrachtet werden, wie Böttl erläutert:

-Quelle: „Ortsplanung - Aufwertung für den "blinden Fleck"", Süddeutsche Zeitung vom 19.07.2022-

Bei der Sitzung wurde auch über die Gewerbeansiedlung diskutiert, bei der sich die drei Eigentümerfamilien einigen müssen, wer als Mieter zugelassen wird. Hilfestellung leistet dabei eine „Negativliste“, die dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgelegt wird.“

-Quelle: „Multifunktionales Quartier im Campus Kirchheim“, Hallo München vom 19.07.2022-

finden sich auch dazu in der aktuellen Bebauungsplanung keine Aussagen.

2. Einwendungen, Bedenken, Anregungen

2.1. Einleitung

2.1.1. Die Funktion des REZ gefährdenden Nachteilen müssen ausgeschlossen werden

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass unsere Mandantschaft grundsätzlich den planerischen Willen der Gemeinde Kirchheim b. München im vorliegenden Fall für die Flächennutzungsplanänderung und/oder den Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ mitträgt, wenn und soweit damit keine das Grundeigentum und den Familienbetrieb, sowie die Funktion des REZ gefährdenden Nachteile verbunden sind und derartige Konflikte zwischen dem „Campus Kirchheim“ und dem REZ ausgeschlossen sind.

Eine Schaffung neuer Wohnbebauung im „Campus Kirchheim“, die keine Auswirkungen auf das REZ hat, erscheint grundsätzlich vertretbar. Weder vertretbar noch zumutbar ist jedoch die Tatsache, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ Flächen größten Ausmaßes für den Einzelhandel ohne jegliche Beschränkungen ausgewiesen werden sollen und zwar ohne ein zeitliches und gegenständliches abgestuftes Konzept, im Sinne der Konkurrenzverträglichkeit mit den REZ einerseits und dem (neuen) Kaufkraftaufkommen in der Gesamtgemeinde andererseits.

2.1.2. Vorlage der wirtschaftsgeographischen Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien

Wir haben im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 23.08.2022 ausgeführt, dass im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung derzeit kein Abwägungsmaterial für einen ordnungsgemäße Aufstellung des Bebauungsplanes besteht.

Es wurde vorgetragen, dass es an einem Gutachten fehlt, das sich mit den Auswirkungen infolge der Nutzungen auf Grundlage der Festsetzungen zu den Einzelhandelsflächen in verschiedenen Größen aus dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ auf das REZ auseinandersetzt.

Es wurde weiter vorgetragen, dass ein Gutachten vorzuschalten ist, welches den tatsächlichen innerörtlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen feststellen wird.

Erst wenn diese essentiellen Grundlagen für eine derart einschneidende und weitreichende Planung gegeben sind, kann über die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ beraten werden.

Ohne Informationsbeschaffung liegt ein Abwägungsausfall vor.

Seitens der Gemeinde Kirchheim wurde zwar eine „Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen im Rahmen der Quartiersentwicklung Campus Kirchheim in Kirchheim b. München“ durch die BBE Handelsberatung GmbH, Briener Straße 45, 80333 München vom 03.05.2023 (nachfolgend: Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH) eingeholt und zum Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemacht.

Dieser Auswirkungsanalyse begegnen in mehrfacher Hinsicht Bedenken.

Der Auswirkungsanalyse ist bereits ausdrücklich zu widersprechen, soweit das REZ auf Seite 17 der Analyse unrichtig, weil offenbar subjektiv motiviert, als nicht mehr zeitgemäß beschrieben wird:

„Trotz möglicher Kopplungseffekte weist das REZ aktuell zwei Leerstände auf. Auch die ältere Bausubstanz sowie die verwinkelten Flächenverhältnisse sprechen für ein nicht mehr zeitgemäßes Flächenkonzept.“

Das Gegenteil ist der Fall. Das REZ ist aktuell und künftig für die vorstehenden Ankerbetriebe attraktiv und entspricht aktuellen Standards. Das Flächenkonzept ist gut geschnitten und gestaltet.

Unsere Mandantschaft hat aufgrund dieser Bedenken gegen die Auswirkungsanalyse das mit dem REZ vorbefasste Experten- und Fach-Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien beauftragt und eine Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023 und den ausgelegten Unterlagen (nachfolgend: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023) bearbeiten lassen, die als

Anlage

zu diesem Einwendungsschreiben beigefügt und vollumfänglich zum Inhalt des Einwendungsschreibens und der vorgetragenen Einwendungen gemacht wird.

2.1.3. Zielrichtung der vorgetragenen Einwendungen

Die nachfolgenden Einwendungen gegen die ausgelegte aktuelle Bauleitplanung sollen dazu dienen, eine ordnungsgemäße und vor allem rechtmäßige Planung ohne Beeinträchtigung der verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen unserer Mandanten, Eigentum und eingerichteter und ausgeübter Betrieb im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bzw. Art. 103 BV, zu gewährleisten und Abwägungsdefizite in der Planung auszuschließen. Die derzeitige ausgelegte, abwägungsfehlerhafte Planung gewährleistet diesen Rechtsschutz für das Eigentum, die Familienexistenz und den Betrieb unserer Mandantschaft nicht und zwar aus folgenden Gründen:

2.2. Konkrete Einwendungen

2.2.1. Widersprüchlichkeit und Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung wegen unkontrollierter Zulassung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ ist widersprüchlich und abwägungsfehlerhaft, weil die Begründung des Bebauungsplanes, Seite 18

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

in eklatanten Widerspruch zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes steht, die in den festgesetzten urbanen Gebieten

- „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“,
- „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie
- „MU 3/1“ und „MU

durchgehend Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ohne jegliche Flächenbegrenzungen für den Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 m² zulassen.

Lediglich in dem urbanen Gebiet „MU 2/4“ sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Aktuell beträgt laut der vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Seite 27 die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels in Kirchheim 8.790 m². Davon entfällt eine Fläche von 4.710 m² auf das REZ sowie eine Fläche von 1.980 m² auf das bisherige Campus-Areal.

Der aktuelle Bebauungsplan zum „Campus Kirchheim“ lässt unter Berücksichtigung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossenen der urbanen Gebiete „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“, „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie „MU 3/1“ und „MU 3/2“ nur im „Campus Kirchheim“ Einzelhandelsflächen von bis 15.465 m² zu, was mehr als dem 7-fachen der bisherigen Einzelhandelsfläche von 1.980 m² im bisherigen Campus-Areal entspricht.

Es kann in keinsten Weise davon die Rede sein, dass durch die aktuellen Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan die Ansiedlung von neuen Handelsflächen begrenzt werden soll, was laut Begründung des Bebauungsplanes ein zentraler Planungsgrundsatz der Planung sein soll.

Die Planung leidet - nach wie vor - an diesem eklatanten Defizit.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien, Seite 3. Darin wird ausgeführt:

„Im Gegensatz zu der in der Begründung des B-Plans formulierten Aussage, die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen ist zu begrenzen, lässt der B-Plan-Entwurf eine nahezu unbegrenzte Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in den neu geplanten EG-Flächen zu. Lediglich in dem für eine nicht-gewerbliche Nutzung (KITA) und einen Gastronomiebetrieb vorgesehenen Gebiet (MU 2(4)) sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel explizit ausgeschlossen. In den für die beiden Gebäude einmal eines "Mobility Hubs", zum anderen eines Biomarktes ausgewiesenen Gebieten (MU 2(2) und MU 2(3)) werden zwar Geschäfts- und Bürogebäude, nicht aber Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sollte sich der geplante "Mobility Hub" und/oder ein Bewohnertreff im selben Gebäude nicht realisieren lassen, wären dort Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig. Dasselbe gilt für sämtliche weiteren EG-Flächen, die zwar im Nutzungskonzept mit verschiedenen Labeln wie "Gewerbe, Gewerbe Büro / Gastronomie, Dienstleistung" versehen sind - in denen aber laut B-Plan und BauNVO "Geschäftsgebäude" sowie „Einzelhandelsbetriebe“ zulässig sind. Sollte der vorliegende B-Plan-Entwurf rechtskräftig werden, könnten im Campus Kirchheim - entsprechende Ansiedlungsinteressenten vorausgesetzt - insgesamt bis zu 15.465 qm EG-Flächen (VK mit Nebenflächen) mit Einzelhandelsbetrieben belegt werden - zum Vergleich: die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten beträgt heute laut BBE 2023 8.790 qm, davon entfallen auf das REZ 4.710 qm (vgl. Tabelle 1).“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.2. neue Festsetzung der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der aktuelle Bebauungsplan erweiternde Festsetzungen bzgl. der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 beinhaltet und in den Sondergebieten „Nutzungsergänzungen“ zulässt:

- Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel mit Nutzungsergänzungen" (§ 11 BauNVO),
- Sondergebiet 2 "Einzelhandel mit Nutzungsergänzungen" (§ 11 BauNVO),
- Sondergebiet 3 "Großflächiger Einzelhandel mit Nutzungsergänzungen" (§ 11 BauNVO)

Was unter den in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes neu aufgenommenen Begriff der „Nutzungsergänzungen“ zu verstehen ist, ist weder dem Bebauungsplan noch dessen Begründung zu entnehmen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 25 allenfalls ausgeführt:

„Die ergänzten Nutzungen sollen das Gebiet aufwerten und optimal ausnutzen.“

Aus Sicht unserer Mandantschaft, der Einwendungsführer wird eingewandt, dass unter dem Begriff der „Nutzungsergänzungen“ tatsächlich Nutzungen (in der Vorzone der großflächigen Lebensmittelbetriebe sollen weitere Einzelhandelsbetriebe, Apotheke, ein Blumengeschäft etc. bzw. Dienstleister der Gesundheitsbranche) zugelassen werden sollen, die den „Campus Kirchheim“ aufwerten, die Ausnutzung der Flächen optimieren sollen und zu weiteren Konflikten mit dem REZ führen werden.

2.2.3. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH geht von einer unzutreffenden Ausgangslage aus

Die Widersprüchlich und Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ setzt sich fort, soweit in der Begründung auf die im Verfahren vorgelegte und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Bezug genommen wird.

In der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 46 wird ausgeführt:

„Von BBE wurde die erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der Planung aktualisiert (s. Anlage 7: BBE-Auswirkungsanalyse, Stand 03.05.2023).

Fazit der Analyse:

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.“

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH soll insbesondere folgende Frage beantworten:

„Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten?

Welche Auswirkungen sind auf Versorgungszentren in der Ansiedlungsgemeinde

und in benachbarten Gemeinden zu erwarten?“

Zu einer Auswirkungsanalyse gehört unabdingbar, dass die Ausgangslage in zutreffender Weise ermittelt wird, auf der die Untersuchung, Analyse beruht und letztlich die Beantwortung der Fragen erfolgt. Die Ausgangslage muss zutreffend ermittelt werden, weil ansonsten die gesamte Analyse unstimmig ist.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH ist untauglich, die gestellten Fragen zu beantworten. Die Auswirkungsanalyse geht von einer unzutreffenden Ausgangslage aus, indem ein hypothetisches Nutzungskonzept von 5.655 m² Einzelhandelsfläche zugrunde gelegt wird, ohne die aufgrund derzeitiger textlicher und zeichnerischer Festsetzungen zulässigen und bebauungsplanrechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen, insbesondere in den festgesetzten urbanen Gebieten von 15.465 m² (Faktor 3) zu berücksichtigen. Die Auswirkungsanalyse geht - mit anderen Worten - von einem anderen als dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan zum „Campus Kirchheim“ aus.

Bei der Beschreibung der Ausgangssituation und Zielsetzung auf Seite 5, Mitte führt die BBE Handelsberatung GmbH selbst aus, dass nicht nur 5.655 m² Einzelhandelsfläche, sondern diese sogar in Höhe von rund 35.000 m² (Faktor 6,5) zur Verfügung steht:

„Das neue Quartier soll das bestehende Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen. Qualitativ hochwertiges Gewerbe inkl. Einzelhandel kann sich auf ca. 35.000 qm Geschossflächen ansiedeln, dringend benötigter Wohnraum für ca. 550-650 Einwohner mit entsprechender Infrastruktur (Kindergarten) wird geschaffen.“

Die Einzelhandelsfläche hätte zwingend zutreffend angegeben werden müssen. Dies gilt umso mehr, als im Fazit der gegenständlichen Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH auf Seite 52 f. explizit eine Reduzierung der Einzelhandelsflächen auf ein verträgliches Maß gefordert und ausgeführt wird:

„Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.“

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH ist für die Beantwortung der relevanten Fragen untauglich, weil die Analyse von einer unzutreffenden Ausgangslage ausgeht.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

„Die von der für die Campus-Entwicklungs-Fa. Radmer Verwaltung GmbH, München beauftragte BBE soll überprüfen, „ob (...) aus den Festsetzungen im B-Plan (Erweiterungen und Neuansiedlungen) städtebaulich negative Auswirkungen ... zu erwarten sind“ (BBE 2023, S. 5). Diesen Auftrag verfolgt sie allerdings nicht weiter. Sie beschränkt sich in ihrer Analyse auf die Auswirkungen eines ihr vorgelegten Nutzungskonzepts von 5.655 qm Einzelhandel, ohne die bebaurechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen - obwohl sie selbst formuliert: „Qualitativ hochwertiges Gewerbe inkl. Einzelhandel kann sich auf ca. 35.000 qm Geschossfläche ansiedeln“ (BBE 2023, S. 5). Auch wenn es gerade unter den derzeit für den stationären Einzelhandel schwierigen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist, dass der im Campus bebauungsplanrechtlich mögliche Rahmen für Gewerbe incl. Einzelhandel vollständig bzw. zu großen Teilen von Einzelhandelsnutzungen ausgeschöpft werden kann, muss eine Auswirkungsanalyse diesen - später nicht mehr umkehrbaren - Rahmen berücksichtigen.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.4. Widerspruch zwischen den fiktiven Modellberechnungen in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH und den empirischen Befragungsergebnissen vor Ort

Die Widersprüchlichkeit und Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ setzt sich fort, soweit in der Begründung auf die im Verfahren vorgelegte und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Bezug genommen wird.

Die in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH mit fiktiven, ökonomischen Modellrechnungen abgeschätzten Umsatzumlenkungen des Planvorhabens können mit den konkreten Ergebnissen empirischer Kundenbefragungen vor Ort durch das Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, nicht in Einklang gebracht werden.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wendet nachweislich unrichtige Methoden an und kommt folglich auch zu unzutreffenden Ergebnissen. Es werden insbesondere negative Auswirkungen für das REZ durch den „Campus Kirchheim“ sowie den neuen Drogeriemarkt im „Campus Kirchheim“ in abwägungsfehlerhafter Weise und zu Lasten des REZ unterschätzt, gleichzeitig negative Auswirkungen für die Umlandgemeinden in abwägungsfehlerhafter Weise und zu Lasten des REZ überschätzt.

Durch den aktuellen Bebauungsplan „Campus Kirchheim“ entstehen deutlich höhere Umsatzumverteilungen zu Lasten des REZ. Der damit für das REZ eingehende Umsatzverlust wird höher als die von der BBE Handelsberatung GmbH errechneten 8,3 % ausfallen und über dem Schwellenwert von 10 % liegen.

Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ besteht die latente Gefahr, dass sich die Bevölkerung in erheblichem Maß vom REZ auf den zukünftigen „Campus Kirchheim“ umorientiert - mit entsprechenden Folgen auch für die Betriebe der Lebensmittelbranche des REZ.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH,

- auf Seite 41, erster Spiegelstrich,

„Innerhalb des Einzugsgebietes ist der Standort Räter-Einkaufszentrum (REZ) in Kirchheim von den Umsatzumverteilungen betroffen. Der Standort stellt neben dem Planstandort im Gewerbegebiet den stärksten Nahversorgungsstandort in Kirchheim dar und weist mit den Anbietern Edeka und Penny systemgleiche Wettbewerber auf. In erster Linie ergänzen sich die Standorte in Kirchheim, denn während Edeka und Lidl im Gewerbegebiet für den Ortsteil Kirchheim einen wichtigen Nahversorgungsstandort bilden, sichern Edeka und Penny im REZ für den Ortsteil Heimstetten die Nahversorgung. Dennoch stehen die Standorte auch miteinander in Konkurrenz, weswegen ein Umsatzverlust von rd. 1,0 Mio. € p.a. bzw. 8,3 % im Worst-Case zu erwarten ist. Die bestehenden Lebensmittelanbieter sind als wettbewerbsfähige Nahversorger für die umliegende Bevölkerung einzuordnen. Zudem profitieren die Anbieter aufgrund des Branchenmixes im REZ von Kopplungspotenzialen untereinander. Die Umverteilungen sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen und werden keine städtebaulich schädlichen Beeinträchtigungen durch Wegfall eines Anbieters bewirken.“

- sowie auf Seite 44, letzter Spiegelstrich,

„Jeweils rd. 0,4 Mio. € p.a. werden gegenüber den Anbietern im Räter Einkaufszentrum in Heimstetten, dem faktischen zentralen Versorgungsbereich in Poing sowie dem Nahversorgungszentrum Seewinkel in Poing umverteilt. Die Umverteilungsquoten bewegen sich hier zwischen 8,2 % und 8,5 % und liegen damit unterhalb dem Abwägungsschwellenwert von 10 %, ab dem schädliche Auswirkungen angenommen werden. Insbesondere der Rossmann-Drogeriemarkt im REZ in Heimstetten ist als leistungsstark einzustufen, da dieser derzeit den einzigen Drogeriemarkt in der Gemeinde Kirchheim darstellt und über ein hohes Nahbereichspotenzial verfügt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit sind demnach auszuschließen“

sind folglich unrichtig.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

„Den Umsatzprognosen des Vorhabens liegen zwei wesentliche Annahmen zugrunde, welche laut BBE eine besonders starke Stellung des zukünftigen Campus mit sich bringen werden:

Zum einen entstehen insbesondere durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erhebliche Agglomerationseffekte bzw. -vorteile im Vergleich zu solchen Lebensmittelmärkten bzw. Zentren, die keine entsprechende Kombination von Betriebsformaten (hier: Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, kleinteiliger Einzelhandel) aufweisen.

Zum anderen nimmt die BBE an, dass der Campus Kirchheim leistungsfähige Angebotsformate mit überdurchschnittlichen Flächenleistungen als Mieter anziehen kann.

Für die Branchen Lebensmittel (Discounter, Vollsortimenter, Getränkemarkt, Biomarkt, Weinhandlung) und Drogerie wird dem Campus Kirchheim eine Steigerung des derzeitigen Umsatzes von 11,1 Mio € p.a. auf zukünftig das 2,3-fache (25,4 Mio € p.a.) attestiert. Der wettbewerbswirksame jährliche Mehrumsatz in Höhe von 14,3 Mio € verteilt sich auf den neuen Drogeriemarkt (4 Mio €) und die Zuwächse in der Lebensmittelbranche (10,3 Mio €) (BBE 2023, S. 36). Für die weiteren drei avisierten, max. 231 qm großen Ladeneinheiten stellt die BBE eine Liste ihrer möglichen Umsätze je nach Branche vor.

Unter Anwendung eines - letztlich auf physikalischen Schwerkraftgesetzen basierenden - ökonomischen Gravitationsmodells berechnet die BBE theoretisch mögliche Umsatzumlenkungseffekte auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, ohne jedoch auf die dahinter stehenden Parameter und Berechnungsmethoden einzugehen.

Aus den Formulierungen im BBE-Gutachten und in der B-Plan-Begründung ist zu entnehmen, dass ursprünglich avisierte Einzelhandelsflächen in den SO-Gebieten von bis zu 1.800 qm die landesplanerisch maximal zulässigen Abschöpfungsquoten im Bezugsraum überschritten hätten. Erst nach einer Reduzierung der Flächen auf die o.g. Werte attestiert die Regierung von Oberbayern dem Projekt, dass es kein "Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit" darstellt.

Im Gegensatz zur landesplanerischen Einstufung des Projektes als ein Vorhaben von eher lokaler denn überörtlicher Bedeutung kommt die Modellrechnung der BBE zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mehrumsatz in der Lebensmittelbranche (10,3 Mio €) zu 90 % die Zentren der umliegenden Gemeinden betreffen soll und nur 10 % (1 Mio €) auf die Gemeinde selbst (Räter-Zentrum) entfallen soll. Inwieweit diese Annahmen realistisch sind, soll im Folgenden anhand bestehender empirischer Untersuchungen vor Ort überprüft werden.

Im Rahmen eines Gutachtens zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Kirchheim wurden 2015 Passantenbefragungen im Alten Ortskern und im Areal des - seit damals bis heute strukturell kaum veränderten - zukünftigen Campus Kirchheim (Eingang Edeka-Markt) durchgeführt. Im Gegensatz zum Alten Ortskern und zum REZ ist der Standort des Edeka-Markt direkt an eine stark befahrene Pendler-Verkehrsachse angebunden. Der Markt zielt nicht ausschließlich auf die Kaufkraft aus den umliegenden Wohngebieten, sondern auch auf die Abschöpfung der Kaufkraft der vorbeifließenden Pendlerströme. So gaben dann auch 43 % der vor dem Edeka angetroffenen Kunden an, sie haben sich von ihrem Arbeitsplatz aus auf den Weg gemacht. Ein Viertel der insgesamt 210 Befragten hatte einen Wohnort außerhalb der Gemeinde.

Auch wenn der Edeka-Markt heute einen nennenswerten Anteil von auswärtigen Kunden (26 %) aufweist, ist es fraglich, dass die zukünftigen Mehrumsätze dieses und weiterer Lebensmittel-Betriebe im Campus laut ökonomischer Modellrechnung zu 90 % durch Umlenkung aus außerhalb der Gemeinde liegenden Zentren und nur rund 10 % aus dem REZ stammen sollen. Die empirischen Ergebnisse vorhandener Befragungen zu Kundenherkunft und Zentrenorientierung der Kirchheimer Bevölkerung weisen darauf hin, dass von deutlich höheren Umsatzumverteilungen zu Lasten des REZ auszugehen ist. Der damit für das REZ eingehende Umsatzverlust wird höher als

die von der BBE errechneten 8,3 % ausfallen und über dem - v.a. in der Rechtsprechung zu interkommunalen Abstimmungen vielfach verwendeten - Schwellenwert von 10 % liegen, ab dem nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen als wahrscheinlich angesehen werden.

Im hier vorliegenden Fall ist noch die - auch von der BBE angesprochene - Agglomerationswirkung durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Campus Kirchheims zu berücksichtigen. 60 % der an den Standorten Edeka und im Alten Ortskern angetroffenen Passanten aus den Ortsteilen Kirchheim und Hausen antworteten auf die Frage nach ihrem bevorzugten Ort bzw. Ortsteil zum Einkauf von Drogeriewaren, diese im REZ in Heimstetten einzukaufen (Tab. 4). Mit seiner Magnetwirkung nicht nur auf die Bewohner Heimstettens sondern gerade auch auf die Bewohner des Ortsteils Kirchheim stellt der im REZ ansässige Drogeriemarkt heute einen wesentlichen Agglomerationsfaktor für das REZ dar.

Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Campus Kirchheim würde sich die Zentrenorientierung der Kirchheimer als auch der Heimstettener Bevölkerung zu erheblichem Maß vom REZ auf den zukünftigen Campus Kirchheim umorientieren - mit entsprechenden Folgen auch für die Betriebe der Lebensmittelbranche.

[...]

Bei den Modellrechnungen zur Umsatzumlenkung durch den geplanten Drogeriemarkt steht die empirische Realität deutlich im Widerspruch zur ökonomischen Modellrechnung. 60 % der Befragten aus den Ortsteilen Kirchheim und Hausen kaufen Drogeriewaren im REZ Heimstetten ein, 23 % fahren dazu nach Aschheim - dies entspricht einem Verhältnis von 2,6 zu 1. Die BBE beziffert den Umsatz des geplanten Drogeriemarktes im Campus Kirchheim auf 4 Mio € p.a., davon sollen auf das REZ nur 0,4 Mio und auf Aschheim aber 0,8 Mio entfallen - dies entspricht einem der Empirie völlig entgegengesetzten Verhältnis von 1 zu 2. Die größten Auswirkungen des neuen Drogeriemarktes sind nicht, wie die BBE ausführt, "gegenüber dem FMZ in Aschheim", sondern gegenüber dem REZ Heimstetten zu erwarten.

Der Kaufkraftabfluss für Drogeriewaren von der Gemeinde Kirchheim in die übrigen Gemeinden (Dornach, Parsdorf, Poing) - die insgesamt von nur 1 % der Befragten aus dem Ortsteil Kirchheim / Hausen als Einkaufsort genannt wurden - und somit die möglichen Umsatz-umlenkungen aus diesen Gemeinden werden in der BBE-Modellrechnung mit 2,6 Mio (65 % des Umsatzes von 4 Mio) völlig überschätzt.

Die modelltheoretischen Überschätzungen der Umlenkungen von Aschheim und den weiteren Umlandgemeinden geht einher mit einer starken Unterschätzung der auf das REZ wirkenden möglichen Umsatzumlenkungen. Ebenso wie in der Lebensmittelbranche werden diese deutlich über dem o.g. Schwellenwert von 10 % liegen.

Sowohl in Bezug auf die Lebensmittel- als auch insbesondere auf die Drogeriebranche können die ökonomisch-modelltheoretisch begründeten Aussagen der BBE "Die Umverteilungen sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen" (BBE 2023, S. 41) bzw. "schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit sind () auszuschließen" (BBE 2023, S. 44) angesichts der empirischen Befragungsergebnisse nicht aufrecht erhalten werden.

Vielmehr sind die im folgenden Kapitel beschriebenen Szenarien wahrscheinlich.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.5. Nachteilige Auswirkungen durch den „Campus Kirchheim“ auf den „Alten Ortskern“

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanes zum „Campus Kirchheim“ bleibt bislang unberücksichtigt, dass der „Campus Kirchheim“ zu einer Schwächung und letztlich zu einem langsamen „Absterben“ des „Alten Ortskerns“ führen wird. In der Vergangenheit durchgeführte empirische Befragungen der Kunden zeigen eindeutig auf, dass aufgrund der Entfernung zwischen den beiden Bereich kaum Kopplungsbeziehungen zwischen dem Areal des „Campus Kirchheim“ und dem „Alten Ortskern“ um den Marktplatz bestehen.

Von einer Vitalisierung bzw. Stärkung des „Alten Ortskerns“ durch das Vorhaben „Campus Kirchheim“ kann nicht die Rede sein.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 18 und 47 ausgeführt, dass eine Konkurrenzlage zum Dorfkern Kirchheim vermieden und der „Campus Kirchheim“ zu einer Stärkung des Ortskerns führen soll:

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

[...]

Das neue Quartier soll das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen.“

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplan zum „Campus Kirchheim“ bleibt bislang ebenfalls unberücksichtigt, dass für die Ansiedlung gesundheitsbezogener Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Drogeriemarkt, Optiker, Hörgeräteakustiker, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Naturheilpraxis, Massage, ...) sowie kleinflächiger Branchen der Nahversorgung (Backwaren, Schreibwaren, Blumen und für weitere haushaltsorientierte, die Anwesenheit der Kunden vor Ort voraussetzende Dienstleistungseinrichtungen wie Friseur, Tierarztpraxis, Wellness/Schönheit/ Kosmetik, gastronomische Einrichtungen) im „Campus Kirchheim“ mangels fußläufiger Erreichbarkeit für ältere Kunden aus dem Bereich des „Alten Ortskerns“, die keinen PKW besitzen keine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht bzw. eine solche Ansiedlung dieser Nutzungen im „Campus Kirchheim“ zu einer planungsrechtlich unerwünschten Verdrängung und fehlenden Nachbesetzung der dann fehlenden Nutzung im „Alten Ortskern“ führt, die sich auch im REZ nachteilig niederschlagen wird.

Diese Gesichtspunkte wurden bislang im Rahmen der Planung an keiner Stelle berücksichtigt, geschweige denn in Rahmen der Abwägung behandelt.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

„Es ist sehr unwahrscheinlich, dass der Einzelhandelsstandort Marktplatz / "Alter Ortskern" - so wie es sich die Verfasser des B-Plan-Entwurfs vorstellen - von einer Wegeanbindung an den neuen Campus Kirchheim profitieren könnte. In den o.g. Passantenbefragungen wurden die Kunden des Edeka-Marktes (Campus-Areal) und die Passanten im Alten Ortskern nach allen Geschäften und weiteren Einrichtungen gefragt, die sie auf dem bisherigen Weg aufgesucht haben, sowie auf dem weiteren Weg noch planen, aufzusuchen. Aus diesen Angaben konnten die Kopplungsbeziehungen zwischen den beiden Standorten ermittelt werden. Zwar bestanden deutliche Kopplungsbeziehungen zwischen dem Edeka-Markt und dem Alten Ortskern, diese betrafen aber in erster Linie die damals noch im Alten Ortskern ansässigen Dienstleistungseinrichtungen Post und Bank - und nur zu äußerst geringen Anteilen den Einzelhandel (vgl. Tab. 6).

[...]

Die Einzelhändler im Ortskern profitierten nicht von direkten Ausstrahlungseffekten des Edeka-Marktes, sondern v.a. von der Tatsache, dass das Einkaufen im Supermarkt vielfach mit dem Aufsuchen von Post und/oder Bank gekoppelt wird und eben diese Einrichtungen noch im Alten Kern vorhanden waren. Die Fußweg-Distanz zwischen dem Alten Ortskern und dem Campus Kirchheim wird auch nach einer Verbesserung der Wegebeziehungen zu groß sein, um nennenswerte Kopplungsbeziehungen zwischen den Einzelhandelsbetrieben der beiden Standorte zu induzieren. So lehnten dann auch bei einer Betriebsbefragung im Alten Ortskern fast zwei Drittel der befragten Unternehmer das Statement ab, dass weitere Einzelhandelsflächen bei Edeka den Standort Kirchheim insgesamt stärken würden. Ein weiteres Drittel der Unternehmer verhielt sich bei dieser Frage unentschieden, nur 14 % stimmten dem Statement zu.

So kam auch unser Gutachten "Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns" (POPIEN & PARTNER 2015) zum Fazit, dass Überlegungen, auf der Gewerbebrache an der Merowinger Straße einen Drogeriemarkt zu errichten, eine Absage zu erteilen ist. Der Standort ist fußläufig zu weit vom Alten Ortskern entfernt, als dass sich intensive Kopplungsbeziehungen zu den bestehenden Betrieben entfalten könnten.

Bezüglich des kleinteiligen Einzelhandels formuliert die BBE: "Bei den Warengruppen Apotheke, Gesundheit, Optiker und Schmuck sind im dargestellten Szenario insgesamt sehr hohe, kritische Umsatzverteilungen in den faktischen Versorgungsbereichen festzustellen" (BBE 2023, S. 44). Diese werden für die Apotheke im Brunnen-Center auf bis zu 50 % und für die Apotheken im REZ auf bis zu 43 % beziffert. Für die weiteren genannten Branchen errechnet die BBE potentielle branchenspezifische Umsatzverluste im Alten Ortskern von 42 bis 52 %, und für das REZ von 27 % (Gesundheit) bis zu 47 % (Optiker). Diese Zahlen berechnet die BBE jeweils für die im Strukturkonzept maximal vorgesehene Ladengröße von 231 qm - für kleinere Ladeneinheiten verringern sich diese rechnerischen Werte entsprechend. Bei der Ansiedlung der Branche Fahrrad / Sport errechnet sich für ein Geschäft auf 231 qm eine theoretisch mögliche Umverteilung für das REZ von 8 %. Nachdem aber der B-Plan-Entwurf keine Flächenbegrenzungen für den Einzelhandel vorsieht, wäre auch die Ansiedlung eines flächenmäßig deutlich größeren Anbieters denkbar, welcher mit entsprechend höheren Umsatzen zu Lasten des REZ einher ginge.

Derzeit sind in Kirchheim-Heimstetten drei Apotheken ansässig, eine im Kirchheimer Brunnen-Center und zwei im Heimstettener REZ. Diese Zahl entspricht in etwa der für eine Gemeinde der

Größenordnung Kirchheim-Heimstettens im Schnitt zu erwartenden Anzahl. Auch bei einem zukünftigen Bevölkerungswachstum auf 16.500 EW wird ein auskömmliches Potenzial zur Ansiedlung einer vierten Apotheke nicht gegeben sein (vgl. Tab. 5). Bei einer Ansiedlung einer Apotheke im Campus Kirchheim wird dem Alten Ortskern Kirchheim jede Chance genommen, die Lücke, die nach dem Weggang der dort - in einer Abseitslage - ansässigen Apotheke entstanden ist, wieder aufzufüllen. Angesichts der hohen wechselseitigen Intensität von Kopplungen zwischen Arztpraxen und einer Apotheke widerspricht dies auch fundamental den Bemühungen der Gemeinde Kirchheim, ein ehemals als Bankfiliale genutztes Gebäude am Marktplatz zu einem attraktiven zentral gelegenen Ärztehaus umzufunktionieren.

Stärker noch als in der Lebensmittelbranche spielt in der Gesundheitsbranche der Faktor der wohnortnahen Versorgung eine wesentliche Rolle. Gesundheitsbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Drogeriemarkt, Optiker, Hörgeräteakustiker, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Naturheilpraxis, Massage, ...) werden überdurchschnittlich stark von Älteren mit Mobilitätseinschränkungen in Anspruch genommen. So kommt ihrer fußläufigen Erreichbarkeit eine besonders hohe Bedeutung zu.

Die von der BBE ins Feld geführte Distanz von 800 m Gehweg zur Abgrenzung des Naheinzugsbereichs ist in der Fachwelt zum einen nicht unumstritten (vgl. dazu die Diskussion in standortkommune.de). So geht z.B. die Expansionsabteilung der Fa. Penny bei ihren Standortanalysen von wesentlich geringeren Distanzen zur Abgrenzung des fußläufigen Einzugsbereichs ihrer Märkte aus. Zum anderen stellen 800 m Gehweg gerade für Ältere, v.a. wenn sie auf einen Rollator angewiesen sind, eine nicht ohne weiteres zu überwindende Entfernung dar. Schon für die mit 800 m hoch angesetzte Distanz beziffert die BBE die Zahl der heute im Naheinzugsbereich des Campus lebenden Einwohner auf gerade einmal rd. 20 % der Einwohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen - d.h., dass der Campus für 80 % ihrer Bewohner nicht in fußläufiger Entfernung liegt. Nimmt man nun eine realistischere, auch für Ältere noch machbare Nah-Distanz an, steigt dieser Anteilswert weiter auf bis zu 90 % an - auch unter Berücksichtigung der zukünftig im Campus selbst lebenden Einwohner, welche ja lediglich rd. 6 % der Bevölkerung der Ortsteile Kirchheim und Hausen ausmachen werden.

Die vergangenen Passantenbefragungen am Edeka-Eingang vermögen ein Licht auf die starke Auto-Orientierung seines Standortes und somit des zukünftigen Campus zu werfen. Von den Kunden, die sich von Zuhause aus auf den Weg zum Edeka gemacht haben, waren nur 3 % zu Fuß unterwegs, 20 % nutzten das Fahrrad und rund drei Viertel den PkW (Tab. 7). Der ÖPNV spielte mit nicht einmal einem Prozent eine zu vernachlässigende Rolle. Für den Alten Ortskern lag der Anteil der zu Fuß kommenden Bewohner dagegen bei 32 %.

[...]

Auch für weitere kleinflächige Branchen der Nahversorgung wie Backwaren, Schreibwaren, Blumen und für weitere haushaltsorientierte, die Anwesenheit der Kunden vor Ort voraussetzende Dienstleistungseinrichtungen wie Friseur, Tierarztpraxis, Wellness/Schönheit/ Kosmetik und nicht zuletzt für gastronomische Einrichtungen gilt der Grundsatz, dass die Ansiedlung entsprechender Betriebe im zukünftigen Campus nicht zu positiven Kopplungen mit dem Alten Ortskern und zu seiner Stärkung führen wird - vielmehr wird seine weitere, durch den Weggang der Post schon vorgezeichnete Schwächung sehr viel wahrscheinlicher. Mit jeder neuen Ladeneinheit im Campus sinkt die Wahrscheinlichkeit, leergefallene Ladeneinheiten im Ortskern wieder zu belegen.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.6. Nachteilige Auswirkungen durch den „Campus Kirchheim“ auf das REZ

Wie bereits eingangs ausgeführt, ist laut der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 18 ein zentraler Leitsatz der Planung darauf gerichtet, eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum zu vermeiden:

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

Die derzeitige Bebauungsplanung setzt sich jedoch in Widerspruch zu diesem Planungsziel, weil

- insbesondere durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ dem REZ

o in der Alternative 1 der Weggang des Drogeriemarktes aus dem REZ in den „Campus Kirchheim“ droht,

o in der Alternative 2 die Ansiedlung eines unmittelbaren Konkurrenz im „Campus Kirchheim“ droht mit der latenten Gefahr, dass sich der eingeseessene Drogeriemarkt aus dem REZ zurückzieht und

o In beiden Fällen für die Bevölkerung des Ortsteils Kirchheims keine Veranlassung mehr besteht, das REZ aufgrund seines heutigen Alleinstellungsmerkmals "Verbundstandort Drogerie - Lebensmittel" aufzusuchen,

- insbesondere durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ dem REZ massive Frequenzverluste für das REZ einhergehen, die sich negativ auf die Umsatzchancen der weiteren Betriebe auswirken werden und die Funktionsfähigkeit des REZ als Nahversorgungszentrum erheblich beeinträchtigt wird,

- insbesondere durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des REZ als ortsteilübergreifendes gemeindliches Nahversorgungszentrum latent droht,

- bei Umsetzung der aktuell vorgelegten Bebauungsplanung im „Campus Kirchheim“ (mit lauf Festsetzungen zulässigen Erdgeschoss-Nutzflächen von insgesamt 15.465 m²) und Ansiedlung nicht-täglichen Einzelhandels (Optik, Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Fahrrad und Uhren/Schmuck) oder der Ansiedlung anderer Dienstleister (Gastronomiebetriebe, weitere haushaltsorientierte Dienstleistungsunternehmen aus der Gesundheitssektor und anderen Branchen) eine verschärfte Konkurrenzsituation für das REZ mit Abzug dieser Nutzungen und anschließendem Leerstand droht.

Diese Umstände finden sich in der bisherigen Bebauungsplanung weder im Bebauungsplan noch in dessen Begründung noch in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wieder.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

„Das REZ Heimstetten umfasst mit 4.710 qm Verkaufsfläche 54 % der gemeindlichen Einzelhandelsflächen von insgesamt 8.790 qm. Im folgenden soll zunächst die Nahversorgung des täglichen Bedarfs betrachtet werden (Branchen Lebensmittel, Drogerie, Apotheke und Schreibwaren). Zwei Drittel der gemeindlichen Einzelhandelsflächen entfallen auf den täglichen Bedarf, im REZ machen diese Nahversorgungsbranchen mit 3.180 qm ebenfalls zwei Drittel seiner Flächen aus (vgl. Tab. 1). Das Grös dieser Flächen im REZ wird von den drei Magnetbetrieben Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt belegt, diese Formate begründen einen attraktiven Verbundstandort. Im Gegensatz zum peripher gelegenen Campus-Standort handelt es sich beim REZ um ein vollständig in die umliegenden Wohngebiete integriertes Nahversorgungszentrum. Diese aus Aspekten der Nachhaltigkeit begrüßenswerte Situation geht allerdings mit der Problematik für die Center-Verwaltung einher, innerhalb der vorhandenen Baustrukturen ausreichend Parkplätze für die motorisierte Kundschaft des REZ bereitzustellen. Auch profitiert das REZ in einem sehr viel geringeren Maß als als der an einer Pendler-Verbindung liegende Campus Kirchheim von Umsätzen durch auswärtige Kunden.

Die BBE schätzt die derzeitigen Umsätze der Lebensmittelbranche im Campus-Areal (bestehende zwei Lebensmittelbetriebe) auf rund 8 Mio € p.a., und im REZ auf ca. 12 Mio € p.a. Für sich alleine genommen würde die Erweiterung der beiden Lebensmittelbetriebe von heute 1.980 qm auf zukünftig 3.175 qm das Flächenverhältnis Campus zu REZ, welches heute 34:54 (Prozent der gesamtgemeindlichen Flächen) beträgt, auf dann 45:45 verschieben, d.h. in den Hauptzentren der beiden Ortsteile entstünde eine pari-pari-Situation bzgl. der Nahversorgung. Schon mit den damit verbundenen Mehrumsätzen am Campus würden deutliche Umsatz-rückgänge im REZ einhergehen. Angesichts der heute bestehenden Agglomerationsvorteile im REZ - insbesondere durch den ansässigen Drogeriemarkt - würden sie nicht so hoch ausfallen, dass mit einem Verlust eines der beiden Lebensmittelformate zu rechnen wäre.

Nachdem im Campus außer der Erweiterung der beiden Lebensmittler auch die Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Lebensmittelformate (Biomarkt, Weinhandlung, Erweiterung Getränkemarkt), sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und dazu die Ansiedlung dreier kleinteiliger Betriebe wie z.B. einer Apotheke geplant ist, würde damit das gesamt-gemeindliche Nahversorgungs-Angebot von heute noch 5.870 qm um 63 % auf 9.545 qm erhöht, und sich - zunächst - ein Flächenverhältnis Campus zu REZ von 59:33 (Prozent der gesamt-gemeindlichen Fläche) einstellen.

Mittel- bis langfristig wird sich auch bei einem Bevölkerungswachstum auf zukünftig 16.500 EW nur ein Drogeriefachmarkt in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten rentieren (Tab. 5). Sollte dieses Format im Campus genehmigt werden, sind zwei Szenarien denkbar. Entweder der im REZ ansässige Drogeriemarkt, dessen Mietvertrag in den nächsten Jahren ausläuft, strebt einen Umzug in den neuen Campus an und geht damit dem REZ schon kurz- bis mittelfristig als wichtiger Frequenzbringer verloren, oder aber es siedelt sich sein Konkurrent im Campus an. In beiden Fällen

bestünde dann für die Bevölkerung des Ortsteils Kirchheims keine Veranlassung mehr, das Heimstettener REZ aufgrund seines heutigen Alleinstellungsmerkmals "Verbund-standort Drogerie - Lebensmittel" aufzusuchen. Damit würden massive Frequenzverluste im REZ einhergehen, die sich negativ auf die Umsatzchancen der weiteren Betriebe auswirken werden und seine Funktionsfähigkeit erheblich zu beeinträchtigen vermögen.

Mit einer - ökonomisch unrentablen - Doppelung des Formates Drogeriemarkt in der Gemeinde steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sich mittel- bis längerfristig einer der beiden Anbieter vom Standort Kirchheim-Heimstetten zurück zieht. Angesichts der Tatsachen, dass am Campus die Flächen der Lebensmittelmärkte deutlich größer als die ihrer Pendanten im REZ ausfallen werden und dass am Campus eine bessere Erreichbarkeit für auswärtige Kunden besteht, ist dann von einem Weggang des Formates eher aus dem REZ auszugehen. Wenn dazu noch das heute noch nicht in der Gemeinde ansässige Format eines Bio-Lebensmittelmarktes seinen Standort im Campus gefunden hat, würde kaum eine Chance bestehen, die im REZ freifallende Ladenfläche mit eben diesem Format wieder aufzufüllen.

Eine Realisierung des vorgelegten Campus-Projektes an der Peripherie mit seinen 5.655 qm VKF würde letztlich dazu führen, dass das städtebaulich voll integrierte REZ seine Funktion als das ortsteilübergreifende gemeindliche Nahversorgungszentrum verlieren würde. Dies wäre nicht bloß aus Perspektive bedauernd, die eine Entwertung ihrer vergangenen Investitionen zum Erhalt des REZ befürchten muss, sondern gerade auch aus gesamtstruktureller, über den Ortsteil Heimstetten hinausreichenden Perspektive:

Nicht nur für die Heimstettener Bevölkerung, auch für die neuen Wohngebiete im Rahmen der Entwicklung "Kirchheim 2030" ist das REZ wesentlich besser als der Campus Kirchheim zu erreichen. Vom geographischen Mittelpunkt der neuen Wohngebiete aus bzw. von der Maikäferstr. aus ist der REZ-Vollsortimenter an der Räterstraße lediglich 750 m bzw. 800 m entfernt und wäre somit nach BBE-Maßstäben auch zu Fuß erreichbar. Der Fußweg zum Campus dagegen beträgt deutlich mehr als einen Kilometer bzw. 1,6 km und müsste die dem PkV-Verkehr vorbehaltene Staatsstraße überbrücken.

Anders als der an der Peripherie geplante Campus erleichtert die Lagesituation des REZ den S-Bahn-Pendlern, ihre Einkäufe auf dem abendlichen Nachhauseweg zu erledigen.

Für die Bewohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen läge der neue Campus zwar näher als das REZ, jedoch - wie oben ausgeführt - für 80 bis 90 % seiner Bewohner nicht in fußläufiger Entfernung. Vom geographischen Mittelpunkt des Siedlungsgebietes Kirchheim/Hausen aus (ca. bei der Adresse Quellweg 10) wäre man zum Edeka im Campus zu Fuß 15 min unterwegs (zum Edeka des REZ 18 min) und ist somit i.d.R. darauf angewiesen, seine Lebensmittel- bzw. Drogerieeinkäufe mit dem Fahrrad bzw. dem PkV zu erledigen. Der bei Nutzung des PkVs erzielte Zeitvorteil zum Erreichen des Campus gegenüber dem REZ beträgt dabei lediglich eine Fahrminute. Ein Verzicht auf das umfangreiche Einzelhandelskonzept am Campus wäre somit nicht mit besonderen Nachteilen in der Nahversorgung der Ortsteile Kirchheim / Hausen verbunden.

In einer umfassenden Studie zur Nahversorgung beschreibt die CIMA den Branchenmix eines idealtypischen NVZ (cima.de) und beziffert dessen Einzugsbereich auf ca. 10.000 Einwohner. Aus ihren Analysen und den Ausstattungskennziffern der EHI (Handelsdaten) lässt sich für eine Gemeinde der zukünftigen Größenordnung von Kirchheim-Heimstetten ableiten, dass sich zwei jeweils vollständig mit sämtlichen Branchen des Grundbedarfs und ergänzenden Nutzungen ausgestattete NVZ nicht tragen könnten.

Die bisherigen Betrachtungen konzentrierten sich auf die Folgen allein der Einzelhandelsflächen des vorgelegten NVZ-Projekts (5.655 qm VKF), welches Gegenstand der modelltheoretischen Betrachtungen der BBE war. Der B-Plan-Entwurf erlaubt jedoch Erdgeschoss-Nutzflächen von insgesamt mehr als 15.000 qm und ermöglicht damit zwei weitere Entwicklungs-Szenarien, von denen das REZ ebenso massiv betroffen wäre. Diese umfassen zum einen den nicht-täglichen Einzelhandel. Über den täglichen Bedarf hinaus finden sich heute im REZ Vertreter weiterer Branchen, wie Optik, Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Fahrrad und Uhren/Schmuck. Zum anderen ist im REZ eine Vielfalt von Dienstleistern, i.e. von Gastronomiebetrieben und weiteren haushaltsorientierten Dienstleistungsunternehmen aus der Gesundheits- und anderen Branchen ansässig. Mit Umsetzung der vorgelegten Bebauungsplanung am Campus entstünde auch bzgl. dieser Nutzungen eine verschärfte Konkurrenzsituation zwischen Campus und REZ. Sollte der Campus Kirchheim seine Agglomerationsvorteile als Verbundstandort zukünftig voll ausspielen können, ist im REZ mit einem Abzug von Nutzungen und mit Leerständen zu rechnen, welche dann letztlich - wenn überhaupt - nur mit äußerst wenig frequentierten, nicht haushalts-orientierten gewerblichen Nutzungen aufgefüllt werden könnten."

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.3. Festgestellte Defizite der Planung erfordern eine Anpassung der Planung zum „Campus Kirchheim“

Wir haben eingangs ausgeführt, dass die bisherige Beteiligung unserer Mandantschaft im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Kirchheim“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die vorgetragenen Einwendungen dazu dienen, eine ordnungsgemäße und vor allem rechtmäßige Planung ohne Beeinträchtigung der verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen unserer Mandanten, Eigentum und eingerichteter und ausgeübter Betrieb - REZ - im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bzw. Art. 103 BV, zu gewährleisten und Abwägungsdefizite in der Planung auszuschließen.

Das Experten- und Fach-Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien führt in der bereits beigefügten Stellungnahme unter Ziffer 4. Fazit zu den bereits vorstehend behandelten Defiziten der Planung zusammenfassend aus:

„Das Strukturkonzept des Campus Kirchheim und der darauf basierende B-Plan-Entwurf sieht gewerbliche Erdgeschoss-Flächen von insgesamt 15.465 qm vor, in denen bis auf eine einzelne gastronomische Fläche (im KITA-Gebäude) Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sind. Die Landesplanung beschäftigt sich ausschließlich mit den möglichen Auswirkungen der zwei geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf die regionale Zentrenstruktur - nicht jedoch damit, ob das Gesamtkonzept bestehende kommunale Zentren gefährdet. Die vorgelegte BBE-Analyse beschäftigt sich nicht, wie sie angibt, mit den möglichen städtebaulichen Folgen dieser Strukturplanung, sondern mit den modelltheoretisch zu erwartenden Auswirkungen eines darin geplanten Einzelhandelskonzepts auf einer VKF von 5.655 qm.

Unter Verwendung empirischer Ergebnisse früherer Passantenbefragungen im Alten Ortskern und am Edeka-Markt im Campus-Areal sowie anhand vergleichender Ausstattungskennziffern kann dargelegt werden, dass die rechnerisch mittels ökonomischer Gravitationsmodelle abgeschätzten Umsatzumlenkungen zu Lasten des REZ von der BBE stark unterschätzt werden.

Insbesondere die Ansiedlung des im Campus Kirchheim geplanten Formats "Drogeriemarkt" würde dem REZ sein Alleinstellungsmerkmal als Verbundstandort Drogerie Lebensmittel nehmen und zu massiven Frequenzrückgängen führen.

Mit der Erweiterung der im Campus-Areal ansässigen Lebensmittel-Verkaufsflächen würde auf Ebene der Gesamtgemeinde eine in dieser Branche inzwischen angemessene gemeindliche Verkaufsflächenausstattung erreicht werden. Anders als sich die Entwurfsverfasser erhoffen, wird der Alte Ortskern jedoch nicht vom Angebot am Campus profitieren - vielmehr wird, wie es auch die BBE für eine Reihe von ausgewählten Branchen formuliert, der kleinteilige Einzelhandel im Alten Ortskern durch neue Ladeneinheiten im Campus weiter geschwächt.

Der Campus Kirchheim ist für 80 bis 90 % der Bewohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen nicht fußläufig erreichbar - nur 3 % der Kunden des dort ansässigen Edeka-Marktes, die ihn von zu Hause aus aufsuchen, tun dies zu Fuß. Die fehlende zu-Fuß-Erreichbarkeit stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Gruppen, die auf nahe gelegene Lebensmittel- und Gesundheits-einrichtungen angewiesen sind, ein gravierendes Problem dar.

Im Gegensatz zum an der Peripherie geplanten Campus, der v.a. auch von der Lage an der Pendler-Achse Staatsstraße profitieren wird, stellt das Heimstettener Räter Zentrum REZ (4.710 qm VKF, darin 3.180 qm Nahversorgung) ein städtebaulich vollständig in die bestehenden und zukünftigen Wohngebiete integriertes Nahversorgungszentrum (NVZ) dar. Schon das vorgelegte NVZ-Projekt am Campus mit seinen 5.655 qm VKF vermag die Funktionsfähigkeit des REZ erheblich zu beeinträchtigen und wird zu Umlenkungen der intrakommunalen Zentrenorientierungen führen. Diese werden eine verstärkte PkV-Orientierung mit sich bringen und sind somit auch aus Aspekten der Nachhaltigkeit kritisch zu bewerten.

Die über die genannten Nahversorgungs-Verkaufsflächen hinausgehenden weiteren mehr als 9.000 qm EG-Nutzflächen stellen potentielle Flächen für Einzelhandelsflächen weiterer Branchen sowie für haushaltsbezogene Einrichtungen der Gastronomie, des Gesundheitswesens und weiterer Dienstleister dar und bilden somit ein erhebliches Konkurrenzpotenzial für das REZ.

Der vorgelegte B-Plan-Entwurf enthält außer den Flächenbegrenzungen der Ankerbetriebe keinerlei Begrenzungen hinsichtlich Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen - ganz im Gegensatz zu seiner Begründung, in der als ein Ziel explizit die Vermeidung von Nutzungen, die zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche führen können, genannt wird. Eine dazu von der Gemeinde laut Medienberichten avisierte "Negativliste" existiert (noch) nicht.“

Unter Ziffer 4. Handlungsempfehlungen wird seitens des Experten- und Fach-Büros POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien für die Einwendungsführer bzgl. des Fortgangs der Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ vorgeschlagen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an mehreren Stellen zu ändern, um die festgestellten Defizite der Planung und deren Abwägungsfehlerhaftigkeit zu beseitigen:

„Daher konzentrieren sich die Empfehlungen auf einige wenige Leitsätze:

Zur Sicherung der weiteren Funktionsfähigkeit des REZ ist zum einen der geplante Drogeriemarkt aus der Planung herauszunehmen und mit geeigneten Festsetzungen aus dem B-Plan auszuschließen. Zum anderen - und dies wirkt auch einer weiteren Schwächung des Alten Ortskerns entgegen - ist mit geeigneten Festsetzungen auszuschließen, dass sich am Campus Kirchheim eine Apotheke und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens (Arztpraxen etc.) ansiedeln.

Im Bereich des kleinteiligen Einzelhandels sind sämtliche für einen suburbanen Siedlungsschwerpunkt relevante und ökonomisch rentable Branchen heute schon im Alten Ortskern und im REZ vorhanden bzw. können - mit Ausnahme von großflächigen Märkten - in deren Gebäudebestand untergebracht werden. Um den - auch politisch formulierten - Schutz dieser integrierten Standorte sicher zu stellen, sollte sich das Angebot im Campus Kirchheim wie folgt auf die Lebensmittelbranche beschränken:

Das im vorliegenden Entwurf neben den beiden SO-Gebieten für die großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollsortimenter) als SO-Gebiet "Drogeriemarkt und Getränkemarkt" ausgewiesene Gebäude wird statt für einen Drogeriemarkt für den geplanten Biomarkt vorgehalten. Zur Sicherung dieser bzw. Beschränkung auf diese Nutzung wird das Gebiet nicht als SO-Gebiet ausgewiesen (was für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit auch nicht notwendig bzw. nicht angezeigt ist) und in ihm werden außer "Lebensmittel und Getränke" bzw. "Nahrungs- und Genussmittel, Getränke" keine anderen Einzelhandelsbranchen zugelassen. In allen weiteren Gebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung kann einerseits auf rund einem Drittel der gesamten EG-Nutzfläche das vorgelegte und von der BBE untersuchte Einzelhandelskonzept mit Ausnahme des Drogeriemarktes und der bis zu drei kleinteiligen Non-Food-Flächen realisiert werden. Andererseits wird sichergestellt, dass in den weiteren zwei Dritteln der EG-Nutzflächen auch nur die medial kommunizierten Gewerbenutzungen wie z.B. "feine Manufakturen, Büros und kleine Werkstätten" (merkur.de vom 22.06.2022) sowie Gastronomie und Dienstleistungen (mit der wie oben dargelegten Ausnahme von Gesundheits-Dienstleistern) angesiedelt werden. Etwaige vorgebrachte Argumente gegen eine Beschränkung des Einzelhandels auf rund ein Drittel der EG-Nutzflächen wären als Indiz dafür zu werten, dass der Campus von vornherein auch für weitere als die von der BBE untersuchten Einzelhandelsnutzungen vorgesehen war.

Die o.g. Beschränkungen auf die Lebensmittelbranche bedeuten nicht, dass die fußläufige Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung des neuen Campus beeinträchtigt wird. Ein planerisch als "Lebensmittelmarkt" firmierender Vollsortimenter bietet neben seinem Hauptschwerpunkt Lebensmittel eine ganze Palette nahversorgungsrelevanter "Non-Food"-Sortimente und Dienstleistungen an (z.B. Blumen, Schreibwaren, Basis-Angebot Drogeriewaren, Mobilfunktarife, Bargeldabhebung). Gerade die per SO-Gebietsausweisung ermöglichte Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes erlaubt diesem eine großzügige Angebotsgestaltung in den genannten Non-Food-Sortimenten der Nahversorgung.

Für die SO-Gebiete muss sichergestellt werden, dass in der Vorzone der großflächigen Lebensmittelbetriebe außer dem üblichen Backshop keine weiteren Einzelhandelsbetriebe wie eine Apotheke, ein Blumengeschäft etc. und keine Dienstleister der Gesundheitsbranche entstehen. Dazu ist der Begriff "ergänzende Nutzungen" zu streichen bzw. zu präzisieren. In Bezug auf die MU-Gebiete ist darauf zu achten, dass die gewünschte Nutzungsbeschränkung mit einer entsprechenden Verwendung und Ergänzung der Begriffe "Geschäftsgebäude" und "Einzelhandelsbetriebe" laut § 6a "Urbane Gebiete" der BauNVO sichergestellt wird.

Für den Fall, dass die Gemeinde der dringenden Empfehlung, keinen Drogeriemarkt im Campus zuzulassen, nicht nachkommen sollte, sollte das für den Biomarkt vorgesehene Gebiet für den Einzelhandel gesperrt werden. Dies würde bei einem dann wahrscheinlichen Auszug des Drogeriemarktes aus dem REZ seinen Betreibern erlauben, das leerfallende Gebäude eben mit dem Format "Biomarkt" wieder zu belegen.

Sofern die Gemeinde Kirchheim-Heimstetten die Campus-Planung mit einer wie hier vorgeschlagenen Nutzungsbeschränkung verbindet, hat sie alle Chancen, dass die neuen Campus-Flächen nicht zu einer Gefährdung der Zukunftsfähigkeit ihrer gewachsenen, städtebaulich voll integrierten und auch ohne PKW gut erreichbaren Zentren führen werden.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

Hinweis:

Zu den Einwänden und Anregungen wurde von der BBE Handelsberatung wie folgt Stellung genommen:

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH München plant die Quartiersentwicklung „Campus Kirchheim“ in

Kirchheim bei München. Das Quartier soll zu einem neuen, grünen und gemischten Gewerbe-, Wohn- und Freizeitgebiet inklusive Einzelhandel werden, sowie dringend benötigten Wohnraum für ca. 550-650 Einwohner mit entsprechender Infrastruktur (Kindergarten) schaffen. Im offen gelegten Bebauungsplan Nr.14/K sind die urbanen Gebiete und Sondergebiete entsprechend festgesetzt.

Für die Quartiersentwicklung sind für Nahrungs- und Genussmittel ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Biomarkt, ein Getränkemarkt sowie eine Weinhandlung geplant. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel im Lebensmittelsegment beläuft sich insgesamt auf rd. 4.340 m², wovon 1.550 m² die zu erweiternden Verkaufsflächen der beiden Supermärkte und des Getränkemarktes ausmachen. Neben Nahrungs- und Genussmittel ist zudem die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen sowie drei weitere kleinteilige Einzelhandelsvorhaben mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 515 m².

Im Rahmen der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der Beteiligung TÖB und für das weitere Genehmigungsverfahren hat die Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH die BBE Handelsberatung GmbH beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, die überprüft, ob aus den oben aufgeführten Einzelhandelsvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3. BauNVO zu erwarten sind. Die Auswirkungsanalyse vom 03.05.2023 hat ergeben, dass durch die geplanten Einzelhandelsvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3. BauNVO zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Im Juli 2023 wurde, im Auftrag der, Eigentümer des Räter Einkaufszentrums (kurz: REZ) in Kirchheim, ein Einwendungsschreiben von der Rechtsanwaltskanzlei Schneider und Kollegen inklusive einer Stellungnahme von Popien und Partner bei der Gemeinde Kirchheim eingereicht. In der Stellungnahme werden hinsichtlich des geplanten Vorhabens „Campus Kirchheim“ Einwendungen, Bedenken und Anregungen formuliert und dabei Bezug zum Bebauungsplan sowie zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH genommen.

Vor diesem Hintergrund hat die Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH die BBE Handelsberatung GmbH zur Erarbeitung einer vertieften gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, welche die Einwendungen, Bedenken und Anregungen von Popien und Partner sowie Schneider und Kollegen gutachterlich untersucht und kommentiert. Da sich die Argumente von Schneider und Kollegen auf die Ausarbeitung und Aussagen von Popien und Partner berufen, werden die Gutachten als ein Exemplar betrachtet und zu den einzelnen Punkten von Popien und Partner nachfolgend gutachterlich Stellung genommen.

2. Stellungnahme zu Popien und Partner/ Schneider und Kollegen

Popien und Partner erläutert, dass insgesamt bis zu 15.465 m² Einzelhandel im Campus Kirchheim realisiert werden können: „Im Gegensatz zu der in der Begründung des B-Plans formulierten Aussage, die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen ist zu begrenzen, lässt der B-Plan-Entwurf eine nahezu unbegrenzte Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in den neu geplanten EG-Flächen zu. [...] Sollte der vorliegende B-Plan Entwurf rechtskräftig werden, könnten im Campus Kirchheim - entsprechende Ansiedlungsinteressenten vorausgesetzt - insgesamt bis zu 15.465 qm EG-Flächen (VK mit Nebenflächen) mit Einzelhandelsbetrieben belegt werden.“ (S. 3-4 Popien und Partner).

Da in den Gebieten MU 2(2) und MU 2(3) zwar Geschäfts- und Bürogebäude sowie Beherbergungsbetriebe, nicht aber Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, geht Popien und Partner korrekterweise davon aus, dass diese planungsrechtlich auch für den Einzelhandel genutzt werden können. Anzumerken ist, dass beim Gutachten der BBE Handelsberatung weder 15.465 m² noch 35.000 m² Fläche Untersuchungsgegenstand waren, sondern ein konkretes Vorhaben mit konkreten Verkaufsflächen geprüft wurde, woraus im Ergebnis wiederum sortimentsspezifische Obergrenzen berechnet wurden.

Zwar sind im B-Plan in den Sondergebieten die Verkaufsflächen des Einzelhandels auf insgesamt 4.330 m² begrenzt, jedoch ist keine übergeordnete Verkaufsflächenobergrenze für den gesamten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Es wird empfohlen, die einzelhandelsspezifische Gesamtverkaufsfläche von 5.655 m² im Bebauungsplan zu ergänzen sowie die sortimentsspezifischen Obergrenzen, die von der BBE Handelsberatung festgelegt wurden (siehe S. 53 Gutachten BBE Handelsberatung).

In Tabelle 1 auf S. 4 stellt Popien und Partner die bestehenden Verkaufsflächen sowie ausgewählte Branchen der Nahversorgung anhand der Verkaufsfläche gegenüber. Nachrichtlich sei erwähnt, dass es sich bei der Übertragung der Verkaufsfläche der Nahversorgungsbranchen im alten Ortskern jedoch vermutlich um einen Übertragungsfehler handelt, da statt 140 m² nur 90 m² Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie, Apotheke, Schreibwaren) im Ortskern ansässig sind. Somit beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der Nahversorgungsflächen im Gemeindegebiet Kirchheim auf 5.820 m² anstelle von 5.870 m².

In Tabelle 2 auf S. 4 listet Popien und Partner die potenziellen Verkaufsflächen für Einzelhandelsansiedlungen auf. Wie oben erwähnt, sollte die Verkaufsflächenobergrenze von 5.655 m² im B-Plan ergänzt werden, wodurch die 9.590 m² Flächen für gewerbliche Nutzung nicht für Einzelhandel genutzt werden können. Die angegebene „weitere Verkaufsfläche Einzelhandel“ von 1.545 m² in der Tabelle 2 lässt sich jedoch von unserer Seite nicht nachvollziehen. Gutachterkonform läge die weitere Verkaufsfläche für den Einzelhandel in der Gesamtentwicklung am Campus bei 1.325 m² (Summe aus Weinhandlung, kleinteiliger Einzelhandel und Biomarkt).

„Sie [BBE Handelsberatung] beschränkt sich in ihrer Analyse auf die Auswirkungen eines ihr vorgelegten Nutzungskonzepts von 5.655 qm Einzelhandel, ohne die bebauungsrechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen“ (S. 5 Popien und Partner) Bei den 5.655 m² Einzelhandel handelt es sich um die Obergrenze des zulässigen Einzelhandels, die als verträglich eingestuft werden kann und Untersuchungsgegenstand waren. Dabei ist anzumerken, dass von den 5.655 m² bereits 1.980 m² am Standort vorhanden sind (Edeka, Lidl, Getränkemarkt), letztendlich also 3.675 m² an Einzelhandelsverkaufsflächen hinzukommen. Von den 3.675 m² Einzelhandelsfläche fallen 800 m² auf den Drogeriemarkt, 515 m² auf den kleinteiligen Einzelhandel und 2.360 m² auf Nahrungs- und Genussmittel.

Auf S. 6 geht Popien und Partner auf den prognostizierten, jährlichen Mehrumsatz der Branchen Lebensmittel und Drogerie in Höhe von insgesamt rd. 14,3 Mio. € p.a. ein und kritisiert den hohen Zuwachs auf das 2,3-fache. Hier muss betont werden, dass es sich um einen geforderten Worst-Case Ansatz handelt, d.h. es wurde ein maximal möglicher Umsatz herangezogen. Der tatsächliche Umsatzzuwachs dürfte deutlich geringer ausfallen.

„Aus den Formulierungen im BBE-Gutachten und in der B-Plan-Begründung ist zu entnehmen, dass ursprünglich avisierte Einzelhandelsflächen in den SO-Gebieten von bis zu 1.800 qm die landesplanerisch maximal zulässigen Abschöpfungsquoten im Bezugsraum überschritten hätten. Erst nach einer Reduzierung der Flächen auf die o.g. Werte attestiert die Regierung von Oberbayern dem Projekt, dass es kein "Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit" darstellt.“ (S. 6 Popien und Partner).

In diesem Absatz wurde nicht auf die nachfolgende Fußnote im Gutachten der BBE Handelsberatung verwiesen: „Im nachfolgenden Gutachten wird von einer festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² ausgegangen, da die 1.800 m² auf einem Übertragungsfehler beruhen. Die Regierung von Oberbayern hat im Rahmen einer Ersteinschätzung zum Vorhaben vom 15. Juli 2022 darauf hingewiesen, dass bei den festgesetzten 1.800 m² Verkaufsfläche gegen das LEP-Ziel 5.3.3 verstoßen und im einschlägigen Bezugsraum die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung überschritten wird. Dem Übertragungsfehler sowie den Hinweisen der Regierung Rechnung tragend, legen die Gutachter eine prospektive Verkaufsfläche von 1.350 m² zu Grunde.“ (siehe S. 4 Gutachten BBE Handelsberatung).

Auf S. 7 geht Popien und Partner auf die Umsatzherkunft des Lebensmittelsegmentes ein und kritisiert die Annahmen der BBE Handelsberatung, dass der erzeugte Mehrumsatz von rd. 10,3 Mio. € p.a. zu rd. 90 % des Umsatzes die Zentren der umliegenden Gemeinden betreffen soll und nur 10 % (1 Mio. € p.a.) auf die Gemeinde selbst (REZ) entfallen soll. Sie gehen von einer deutlich größeren Umlenkung auf die Gemeinde Kirchheim bzw. auf das REZ aus.

Anzumerken ist zunächst, dass vor allem im Lebensmittelsegment nicht unerheblich Kaufkraft aus Kirchheim abfließt, was bei der Gegenüberstellung des aktuellen Bestandsumsatzes von 25,3 Mio. € p.a. und des Nachfragepotenzials von 41 Mio. € p.a. in Kirchheim deutlich wird. Bei den 25,3 Mio. € p.a. handelt es sich unter anderem um Kaufkraftrückholung von Standorten außerhalb von Kirchheim, sprich die Bindung von derzeit abfließender Kaufkraft.

Des Weiteren stützt Popien und Partner die Annahme einer größeren Umverteilung auf die Gemeinde Kirchheim auf einer Passantenbefragung aus dem Jahr 2015 (siehe S. 7). Jedoch ist die Validität der empirischen Untersuchung anzuzweifeln, da die Passantenbefragung aus BBE-Sicht weder aktuell noch repräsentativ für die Kirchheimer Bevölkerung ist. Von den insgesamt 210 Befragten wohnt ein Viertel (rd. 50 Personen) außerhalb der Gemeinde, d.h. 160 Personen von insgesamt 12.980 in Kirchheim lebenden Personen (Bevölkerungsstand von 2015) wurden befragt.

In Tabelle 4 auf S. 8 stellt des Weiteren Popien und Partner die Ergebnisse einer Befragung im Kirchheimer Ortskern/ beim Edeka Supermarkt an der Staatstraße vor, welcher Einkaufsort für Drogeriewaren präferiert wird. Sie beruhen sich vor allem auf dem Ergebnis, dass 60 % der Befragten das Räter Einkaufszentrum als Einkaufsort für Drogeriewaren angegeben haben. Hier handelt es sich ebenfalls

um eine methodische Schwäche, da aufgrund der Mehrfachnennung die Präferenz verfälscht wird und damit nicht als Indiz herangezogen werden kann. Richtig wäre die Interpretation, dass 60 % der Befragten angaben, Drogeriewaren auch am Standort REZ einzukaufen. Insofern ist mit dem Argument, dass der Großteil der Bewohner Kirchheims heute im REZ Drogeriewaren einkauft und später nicht mehr bzw. der gewonnene Rückschluss auf einen erheblichen Attraktivitätsverlust nicht korrekt. Vielmehr zeigen die Ergebnisse, dass die Kunden an mehreren Orten auch außerhalb von Kirchheim Drogeriewaren einkaufen, wobei auch der Standort Aschheim mit rd. 23 % den zweithöchsten Anteil bei der Mehrfachnennung einnimmt.

Eine wie hier angenommene gänzliche Umorientierung der Mantelbevölkerung des Räter Einkaufszentrums wird nicht geteilt, da der Campus Kirchheim keinen erheblichen Mehrwert in der Versorgung für die Mantelbevölkerung des REZ bzw. Heimstettens darstellen wird. Die beiden Lebensmittelmärkte Edeka Lidl sowie der Getränkemarkt agieren schon heute am Standort des Campus. Weder der geplante Drogeriemarkt noch die anderen ergänzenden Nutzungen werden den Standort so massiv stärken, dass alle Bewohner aus Heimstetten den Campus Kirchheim aufsuchen werden.

Auf S. 8 spricht Popien und Partner von einer modelltheoretischen Überschätzung bei den Umlenkungen des geplanten Drogeriemarktes. Auch bei der Warengruppe Drogeriewaren wird durch die Gegenüberstellung des aktuellen Bestandsumsatzes von rd. 4,7 Mio. € p.a. und dem Nachfragevolumen in Kirchheim von rd. 5,9 Mio. € deutlich, dass nicht unerhebliche Kaufkraft aus Kirchheim abfließt. Wie auch beim Lebensmittelsegment wird beim prognostizierten Umsatz des Drogeriemarktes (rd. 4 Mio. € p.a.) von einem Worst-Case für den Bestands-einzelhandel ausgegangen, sodass die tatsächlichen Auswirkungen voraussichtlich geringer ausfallen werden. Insofern sind die Modellrechnungen der BBE Handelsberatung nicht überschätzt, vielmehr durch valide Marktanteilsberechnungen (siehe S. 48 Gutachten BBE Handelsberatung) bestätigt.

Auf S. 9 der Stellungnahme stellt Popien und Partner die mögliche Anzahl der ausgewählten Nahversorgungsformate in Kirchheim anhand der Einwohnerzahl und -entwicklung dar. Welche Parameter für die Berechnung verwendet wurden, wird nicht erläutert. Nach den Berechnungen von Popien und Partner sind für 14.300 bzw. 16.500 Einwohner zwei Supermärkte, drei Discounter sowie maximal ein Drogeriemarkt vorgesehen. Eine durchschnittliche Ausstattung anhand der Einwohnerzahl zu berechnen ist jedoch nicht problemadäquat und sehr unpräzise. Sowohl die Bevölkerungsdichte, standortspezifische Eigenschaften als auch die Kaufkraft bzw. das Potenzial vor Ort sind relevante Kennzahlen, um die maximale Anzahl der Nahversorgungsformate zu bestimmen.

„Es ist sehr unwahrscheinlich, dass der Einzelhandelsstandort Marktplatz / "Alter Ortskern" - so wie es sich die Verfasser des B-Plan-Entwurfs vorstellen - von einer Wegeanbindung an den neuen Campus Kirchheim profitieren könnte.“ (S. 10 Popien und Partner).

Aktuell wird die Wegeverbindung zwischen dem alten Ortskern und den aktuellen Einzelhandelsflächen am zukünftigen Campus Standort durch das ansässige Betonwerk unterbrochen und erscheint weniger attraktiv. Mit dem Wegfall des Betonwerks und der Erweiterung des Gebietes in Richtung Westen durch ein attraktives Quartier aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung wird nicht nur die Wegeführung zwischen den Standorten attraktiver gestaltet, sondern auch die Wegezeit entsprechend verkürzt.

In Tabelle 6 wurden die befragten Personen von Tabelle 4 nach ihren generellen Einkaufsstandorten befragt, wobei hier erneut auf die veraltete Datengrundlage

(2015) hingewiesen werden muss. Nach den Ergebnissen der Tabelle gaben beim Edeka Standort nur 11 % und im alten Ortskern nur 8 % der Befragten an, im Räter Einkaufszentrum einzukaufen, was wiederum die geringe Bedeutung des REZ für die Befragten bestätigt. Dies steht jedoch im Widerspruch zur oben aufgeführten Drogerie-Aussage, bei dem ein Zusammenhang zwischen den Kunden des REZ und des Campus Kirchheim hergestellt wird. Im Gutachten bestätigt Popien und Partner zudem bestehende Kopplungseffekte zwischen dem Edeka-Markt und den alten Ortskern, was auch die prozentualen Angaben in Tabelle 6 widerspiegeln (siehe S. 10 Popien und Partner).

Im nachfolgenden Absatz wird auf die Verkaufsflächenobergrenzen des kleinteiligen Einzelhandels verwiesen und explizit auf die Sortimente Fahrrad/Sport sowie Apotheke Bezug genommen. Die BBE Handelsberatung hat unter anderem für die Warengruppe Fahrrad/Sport eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze von 231 m² am Standort Campus Kirchheim errechnet, was entsprechend im Bebauungsplan ergänzt werden sollte (Vermerk siehe oben). Des Weiteren wird von Popien und Partner die Ansiedlung einer weiteren Apotheke abgelehnt. Nach den Berechnungen in Tabelle 6 sieht Popien und Partner maximal drei Apotheken für die Gemeinde Kirchheim vor. Durch die Schließung der Brunnen Apotheke in Kirchheim zum 30.09.2023 wird das Argument der Überschreitung der Apothekenanzahl entkräftet und die Empfehlung in Tabelle 6 eingehalten. Zudem ist im nördlichen Gemeindeteil Kirchheims zukünftig keine Apotheke mehr ansässig, was sich negativ auf die gesundheitsbezogene wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung auswirkt. Selbst Popien und Partner betont auf S. 12, dass die fußläufige Erreichbarkeit bei gesundheitsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen einen hohen Stellenwert einnimmt. Würde die Apotheke im Campus Kirchheim eröffnen, ist die Ausstattung in Heimstetten immer noch größer als im nördlichen Gemeindegebiet. Die Ansiedlung eines Ärztehauses im Ortskern sowie die Eröffnung einer Apotheke im Campus Kirchheim stärkt wiederum die räumlichen Kopplungseffekte zwischen dem alten Ortskern und dem Campus.

Auf S. 12 mittlerer Absatz kritisiert Popien und Partner die fußläufige Erreichbarkeit von 800 m der BBE Handelsberatung als zu weit, insbesondere für Ältere und zu Fuß eingeschränkte Personen. Gleichzeitig wird auf die geringe Einwohnerzahl in fußläufiger Entfernung hingewiesen:

„Schon für die mit 800 m hoch angesetzte Distanz beziffert die BBE die Zahl der heute im Naheinzugsbereich des Campus lebenden Einwohner auf gerade einmal rd. 20 % der Einwohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen - d.h., dass der Campus für 80 % ihrer Bewohner nicht in fußläufiger Entfernung liegt.“ (S. 12 Popien und Partner).

Im Gutachten der BBE Handelsberatung wird beim fußläufigen Einzugsbereich, unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten, bei Lebensmittelanbietern ab 400 m² Verkaufsfläche ein Radius von rd. 500 m bis maximal 800 m angesetzt. Dies entspricht ca. 8 bis 15 Gehminuten. In ländlich geprägten Gebieten können z.T. bis 1.000 m angesetzt werden. Die 800 m Erreichbarkeit ist nach gutachterlicher Einschätzung und langjährige Erfahrungswerte als realistisch und annehmbar einzustufen. Bei einer 800 m Gehstrecke erreichen rd. 2.400 Einwohner den Campus. Durch die Erweiterung des Standortes in Richtung Merowingerstraße sowie eine verbesserte Wegführung Richtung Westen und dem alten Ortskern wird sich die Einwohnerzahl tendenziell noch weiter erhöhen. Hinzu kommen die bis zu 650 neuen Wohneinheiten durch den Campus, die in der Stellungnahme von Popien und Partner nicht berücksichtigt werden. Jedoch liegt der Fokus des Campus Kirchheim, wie bereits erläutert, nicht nur auf der fußläufigen Bevölkerung, sondern auch auf die umliegenden Gemeinden, das sich wiederum

in der Umsatzrekrutierung widerspiegelt (siehe S. 48 Prognose der Marktanteile Gutachten BBE Handelsberatung).

In Tabelle 7 auf S. 12 stellt Popien und Partner, ausgehend von der Passantenbefragung aus 2015, die Verkehrsmittelwahl dar und betont hier den hohen Stellenwert des Autos beim Edeka Standort. Unklar ist, weshalb sich die Anzahl der Befragten aus Tabelle 4 zu Tabelle 7 so deutlich unterscheidet und damit die Validität der Erhebung zusätzlich hinterfragt (Edeka Standort 119 vs. 210 Personen bzw. alter Ortskern 134 vs. 195 Personen). Folglich erschließt sich daraus die Frage, ob die Hälfte der Personen nicht geantwortet hat oder mindestens zu zweit unterwegs waren. Mit Blick auf die veraltete Datengrundlage und der undurchsichtigen empirischen Methodik sind die Befragungsergebnisse als valide Argumentationsstütze aus unserer Sicht ungeeignet.

„Im Gegensatz zum peripher gelegenen Campus-Standort handelt es sich beim REZ um ein vollständig in die umliegenden Wohngebiete integriertes Nahversorgungszentrum. Diese aus Aspekten der Nachhaltigkeit begrüßenswerte Situation geht allerdings mit der Problematik für die Center-Verwaltung einher, innerhalb der vorhandenen Baustrukturen ausreichend Parkplätze für die motorisierte Kundschaft des REZ bereitzustellen.“ (S. 13 Popien und Partner).

In dem Zitat von Popien und Partner werden die Integration in die umliegenden Wohngebiete sowie die Aspekte der fußläufigen Erreichbarkeit des REZ betont, gleichzeitig auf die Baustrukturen als Hindernis zum Ausbau der Parkplätze verwiesen. Anzumerken ist, dass nach dem Lageplan des REZ vier große Parkflächen, drei kleine Parkflächen sowie drei Tiefgaragen in direktem Umfeld zu Verfügung stehen und somit die Anzahl an Stellplätzen für ein „nachhaltiges Nahversorgungszentrum“ mehr als gedeckt ist.

Auf S. 13 geht Popien und Partner auf eine pari-pari-Situation der Nahversorgung in den beiden Hauptzentren der beiden Ortsteile von Kirchheim ein. Da die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten als eigenständige räumliche Einheiten fungieren, bestätigt die pari-pari Situation erst recht, dass der Campus Kirchheim zukünftig eine relevante Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Ortsteil und Umgebung übernimmt. Ein Rückschluss auf die Umsatzrückgänge im REZ ist bei der Argumentation der eigenständigen Nahversorgungsstrukturen nicht nachvollziehbar.

„Nachdem im Campus außer der Erweiterung der beiden Lebensmittler auch die Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Lebensmittelformate [...] geplant ist, würde damit das gesamt-gemeindliche Nahversorgungs Angebot von heute noch 5.870 qm um 63 % auf 9.545 qm erhöht, und sich - zunächst - ein Flächenverhältnis Campus zu REZ von 59:33 (Prozent der gesamt-gemeindlichen Fläche) einstellen.“ (S. 13 Popien und Partner).

Wie oben schon erläutert, beträgt die aktuelle Verkaufsfläche für Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie, Apotheke, Schreibwaren) im Gemeindegebiet Kirchheim aktuell rd. 5.820 m². Mit der Realisierung des Campus Kirchheim würde sich die Gesamtverkaufsfläche der Nahversorgung auf 8.980 m² (ohne kleinteiligen Einzelhandel) erhöhen, d.h. um 54 %. Es ist jedoch unklar, wie 9.545 m² von Popien und Partner berechnet wurden. Um ein korrektes Verhältnis zwischen dem REZ und dem Campus an der Gesamtgemeinde darzustellen, wird als Einheit die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels an den Standorten berücksichtigt. Die gesamte Einzelhandelsfläche im REZ beträgt rd. 4.710 m², im Campus Kirchheim wird sie sich auf rd. 5.655 m² belaufen. Zukünftig wird die gesamte Verkaufsfläche des Einzelhandels im Gemeindegebiet Kirchheim rd. 12.465 m² betragen. Im

Ergebnis kommt die BBE Handelsberatung auf ein Verhältnis von 45:38 (Campus: REZ). Die Berechnung von Popien und Partner 59:33 stellt hingegen fälschlicherweise das gesamte Einzelhandelsangebot vom Campus Kirchheim dem Nahversorgungsangebot des Räter Einkaufszentrums gegenüber. Nach den Berechnungen der BBE Handelsberatung hält sich der prozentuale Anteil an der Gesamtgemeinde vom REZ und dem Campus also in etwa in der Waage.

„Mit einer - ökonomisch unrentablen - Doppelung des Formates Drogeriemarkt in der Gemeinde steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sich mittel- bis längerfristig einer der beiden Anbieter vom Standort Kirchheim Heimstetten zurück zieht.“ (S. 14 Popien und Partner).

Aufgabe der Kommune ist es nicht, Konkurrenzschutz zu betreiben, sondern die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung auf ein verträgliches Maß zu bringen. Nach Analyse der BBE Handelsberatung können zwei Drogeriemärkte in Kirchheim wirtschaftlich agieren. Zudem könnte nach Ablauf des Mietvertrages der Drogeriemarkt Rossmann im REZ unabhängig vom lokalen Wettbewerb z.B. aufgrund gestiegener Mietanforderung des Eigentümers kündigen. Ebenso möglich wäre eine Geschäftsaufgabe infolge einer geänderten Expansionsstrategie. Die getroffenen Rückschlüsse sind aus unserer Sicht alle samt als spekulativ zu bewerten und nicht belegt.

„Nicht nur für die Heimstettener Bevölkerung, auch für die neuen Wohngebiete im Rahmen der Entwicklung „Kirchheim 2030“ ist das REZ wesentlich besser als der Campus Kirchheim zu erreichen. Vom geographischen Mittelpunkt der neuen Wohngebiete aus bzw. von der Maikäferstr. aus ist der REZ-Vollsortimenter an der Räter-Straße lediglich 750 m bzw. 800 m entfernt und wäre somit nach BBE-Maßstäben auch zu Fuß erreichbar. Der Fußweg zum Campus dagegen beträgt deutlich mehr als einen Kilometer bzw. 1,6 km und müsste die dem Pkw-Verkehr vorbehaltene Staatsstraße überbrücken.“ (S. 14 Popien und Partner).

Die aufgeführte Aussage von Popien und Partner kommt vor allem dem Räter Einkaufszentrum zugute, dass die fußläufige Nähe zum neuen Wohngebiet kürzer ausfällt als zum Campus Kirchheim, was zusätzliches Potenzial bzw. neue Kunden für das REZ bedeutet. Gleichzeitig wird durch die Realisierung des Campus das Gebiet in Richtung Westen erweitert, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit zu den neuen Wohngebieten verkürzt wird. Die Überbrückung der Staatsstraße kann nicht als entscheidendes Wegehindernis gesehen werden, da neben der Fahrbahnführung für Pkws sowohl ein straßenbegleitender Rad- als auch Fußweg vorhanden ist.

In Bezug zur Pendlerthematik widerspricht sich Popien und Partner bei zwei Passagen hinsichtlich der Pendlervorteile des REZ: „Auch profitiert das REZ in einem sehr viel geringeren Maß als der an einer Pendler-Verbindung liegende Campus Kirchheim von Umsätzen durch auswärtige Kunden.“ (S. 13 Popien und Partner) vs. „Anders als der an der Peripherie geplante Campus erleichtert die Lagesituation des REZ den S-Bahn-Pendlern, ihre Einkäufe auf dem abendlichen Nachhauseweg zu erledigen.“ (S. 14 Popien und Partner).

Im letzten Absatz auf S. 14 thematisiert Popien und Partner die maximale Anzahl an Nahversorgungszentren pro 10.000 Einwohner. Dabei berufen sie sich auf eine Studie der CIMA sowie auf Ausstattungskennziffern der EHI, ohne diese konkret zu benennen. Die aufgeführten Behauptungen werden nicht belegt und sind damit für eine Argumentationsstütze nicht sachdienlich.

3. Fazit

Korrekterweise geht Popien und Partner davon aus, dass planungsrechtlich nach dem B-Plan aktuell insgesamt rd. 15.465 m² Fläche für Einzelhandelnutzungen zu Verfügung steht. Dementsprechend wird von unserer Seite empfohlen, die Obergrenze von 5.655 m² für den Einzelhandel im gesamten Gebiet im B-Plan festzuschreiben. Hinzu kommt die Ergänzung der sortimentspezifischen Obergrenzen, die von der BBE Handelsberatung im Gutachten auf S. 53 aufgelistet sind.

Aus unserer Sicht baut Popien und Partner seine Kritik gegenüber den Analysen der BBE Handelsberatung in erster Linie auf nicht validen empirischen Methodiken auf, die auf veralteten Daten sowie nicht repräsentativen Datenmengen beruhen. Im Gutachten der BBE Handelsberatung werden hingegen die Umverteilungen anhand von quantitativen Daten (u.a. Marktanteile, Nachfragevolumen, Raumleistungen) anschaulich dargestellt und nachvollziehbar berechnet.

Auch die vorliegenden Tabellen von Popien und Partner beinhalten in einigen Punkten Übertragungsfehler, die Berechnungen sind oftmals nicht nachvollziehbar und undurchsichtig.

Mit der Erweiterung und Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe im Campus Kirchheim ergibt sich ein fast ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einzelhandelsflächen des REZ und des Campus auf das gesamte Gemeindegebiet Kirchheim. Somit wird für beide Ortsteile eine Versorgungsfunktion erfüllt. Auch die räumliche Ungleichheit u.a. beim Sortiment Apotheke (2 im REZ, keine im nördlichen Ortsteil) kann durch den Campus ausgeglichen werden.

Durch die Erweiterung in westliche Richtung sowie eine bessere und attraktive Wegeanbindung zwischen dem Campus und dem alten Ortskern werden die Kopplungseffekte zwischen den beiden Standorten gestärkt.

Betont das REZ vor allem seine nachhaltige und auf die fußläufige Bevölkerung beruhende Umsatzgenerierung, generiert der Campus sowohl durch die Wohnquartiere im nördlichen Ortsteil Kirchheims als auch durch autoaffine Kunden aus den umliegenden Gemeinden seinen Umsatz. Die Aussage, dass eine weitere Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu massiven Frequenzrückgängen im REZ führt, wird durch nicht belegte Darstellungen und widersprüchliche Aussagen aufgestellt.

Die BBE Handelsberatung kommt somit zu dem Schluss, dass nach wie vor die Obergrenze von 5.655 m² als verträglich einzustufen ist und das geplante Vorhaben (insbesondere der Drogeriemarkt sowie die Apotheke) keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung hat.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat legt die Stellungnahme seiner Abwägung zu Grunde.

Die Obergrenze für Verkaufsflächen von 5 655 m² für den gesamten Einzelhandel wird ergänzend, quartiersbezogen verteilt, festgesetzt.

Da Verkaufsflächenbeschränkungen ohne Vorhaben- oder Grundstücksbezug für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig wären, werden Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimentsbereiche grundsätzlich als unzulässig festgesetzt, um bestehende zentrale Versorgungsbereiche in Kirchheim und den umliegenden Gemeinden zu schützen:

- Bäckereien als Einzelbetriebe, außer Bäckereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
- Metzgereien als Einzelbetriebe, außer Metzgereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
- Buchhandel
- Lottoannahmestellen
- Unternehmen, die Hörgeräte vertreiben
- Optikgeschäfte
- Schuhhandel
- Schmuckhandel
- Eisdielen
- Apotheken
- Papier-, Büro-, Schreibwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
- Fahrräder und Sport
- Blumen
- Zoologischer Bedarf
- Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)

Von den vorgenannten Nutzungsausschlüssen können jedoch Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die beantragten Nutzungen nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken. Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden. Mit dieser Ausnahme und dem hierfür zu führenden Nachweis durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung wird gewährleistet, dass keine schädlichen Auswirkungen für bestehende zentrale Versorgungsbereiche in Kirchheim und den umliegenden Gemeinden entstehen und gleichzeitig die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.